

**FITIMI I PRONËSISË MBI PASURITË E PALUAJTSHME,
NËPËRMJET LIGJEVE TË VEÇANTA (NENI 163 I
KODIT CIVIL)**

Irena Dule

Dorëzuar

Universitetit Europian të Tiranës

Shkollës Doktorale

Në përmbushje të detyrimeve të programit të Doktoratës në shkenca
juridike, me profil e drejtë civile, për marrjen e gradës shkencore “Doktor”

Udhëheqës shkencor: Prof. Dr. Mariana Semini

Numri i fjalëve: 55 319

Tiranë, korrik 2015

DEKLARATA E AUTORËSISË

Deklaroj nën përgjegjësi të plotë se tema "*Fitimi i pronësisë së pasurive të paluajtshme, nëpërmjet ligjeve të veçanta (neni 163 e Kodit Civile)*" është një punim origjinal imi dhe nuk përmban mendime a punë të ndonjë autori tjetër pa citimet përkatëse.

MIRËNJOHJE

Para së gjithash dhe me kënaqësi të veçantë falënderoj, udhëheqësen time të dashur, Prof Mariana Semini, e cila miqësore, profesioniste dhe plot dije nuk i kurseu sugjerimet dhe vlerësimet për punën time, duke më dhënë inkurajimin e nevojshëm për përfundimin e këtij punimi shkencor. Guida e saj më shtoi dëshirën për t'u thelluar dhe mundësinë për t'u shpërblyer në këtë udhëtim.

Falënderoj gjithashtu kolegët, avokatë dhe ata në ambientin universitar, me të cilët për më shumë se 10 vjet kemi ndarë opinione dhe komente për aspektin teorik e praktik të konflikteve, me objekt temën e këtij punimi. Këto diskutime ngritën pikëpyetje frymëzuese gjatë përgatitjes së disertacionit. Një falënderim të veçantë për këtë ia rezervoj bashkëpunëtorëve të mi, Av. Dorian Matlija dhe Av. Theodoros Aleksandridis. Mirënjohje familjes time të vogël dhe asaj të origjinës për ndihmën dhe mbështetjen, babait tim për shtysën në nisjen e këtij rrugëtimi, vëllain për asistencën konkrete në zgjedhjen e metodologjisë së duhur të kërkimit dhe jo vetëm, nënën time për ndihmën e dhënë, duke më zëvendësuar në detyrat e mia, si mami i dy fëmijëve të vegjël dhe bashkëshortin tim për orët e panumërta të kushtuara bisedave mbi këtë argument, edhe pse jashtë fushës së vet të interesit.

Së fundi, dëshiroj që këtë studim t'ia dedikoj fëmijëve të mi, të cilëve u kërkoj falje për kohën që u kam munguar, ndërsa punoja për këtë punim shkencor.

ABSTRAKT

Pronësia, në përgjithësi e sidomos ajo mbi pasuritë e paluajtshme, tradicionalisht zë një vend të veçantë, në çdo sistem ligjor. Mbi të gjitha, siç demonstron nga përfshirja e tyre në Akte Ndërkombëtare, ajo rreshtohet si pjesë e të Drejtave të Njeriut që shtetet duhet të promovojnë dhe mbrojnë. Në mënyrë të veçantë, fitimi i pronësisë mori një rëndësi të madhe, në vendet ish komuniste si Shqipëria, ku pasuria e paluajtshme i përkiste e gjitha shtetit. Pas ndërrimit të sistemit (1990) dhe kalimit nga ekonomi e centralizuar, në ekonomi tregu, pasuria e paluajtshme u rifut në qarkullimin civil, dhe u bë objekt i transaksioneve të shumta tregtare.

Në nenin 163 të Kodit Civil në fuqi paraqiten rrugët se si fitohet pronësia mbi pasuritë (përfshirë sendet e paluajtshme). Sipas tij pronësia mund të fitohet nëpërmjet mënyrave të përcaktuara në Kod (psh trashëgimia) ose nëpërmjet ligjeve. Tema fokusohet te kjo e fundit dhe analizon me hollësi fitimin e pronësisë së pasurive të paluajtshme nga zbatimi i ligjeve të veçanta. Gjatë këtij punimi, nënvizohet fakti se ndryshe nga perceptimi i përgjithshëm, se legjislacioni shqiptar është i mirë, por zbatimi i tij çalon, legjislacioni i pronave paraqitet fragmentar, i vështirë për t'u kuptuar dhe aplikuar, me mbivendosje dhe vakume ligjore. Këto të meta e bëjnë të vështirë interpretimin dhe aplikimin e këtyre ligjeve në praktikë, duke krijuar potencialisht konflikte sociale me origjinë konflikte pronësie.

Për të provuar këtë hipotezë, janë analizuar Akte Ndërkombëtare në fushën e të Drejtave të Njeriut, pjesë e të cilës është e drejta e pronës si dhe praktika e GjEDNj, për të parë kufijtë që duhet të ketë parasysh legjislatori, gjatë procedurave ligjvënëse. Më tej janë analizuar aktet ligjore, bazë për fitimin e pronësisë në vend dhe praktika gjyqësore, me qëllim evidentimin e problematikës që sjell në praktikë aplikimi i këtyre akteve. Në përmbledhje, tema konkludon se në dritën e të metave me natyrë sistematike të konstatuara, është e domosdoshme rishikimi i legjislacionit të pronave në tërësi, me qëllim arritjen e një stabiliteti ekonomik dhe sigurimin e zgjidhjes efektive të konflikteve pronësore mes individëve.

FJALË KYCE:

Legjislacioni i pronave; Shqipëri; fitimi i pronësisë; të drejtat e njeriut; legalizime; privatizim; kthim kompensim i pronave; privatizimi; konfiskimi; familje bujqësore; zona bregdetare; bashkëpronësia; e drejta e parablerjes; të pastrehë; shpronësimi; falimentimi; transferim pronash; decentralizim; regjistrim i pasurive të paluajtshme

ABSTRACT

Property ownership in general and of immovable property in particular has traditionally occupied a special place in every legal system. Moreover, as also demonstrated by its inclusion in international human rights instruments, the right to property ranks among those human rights that states should protect and promote. The acquisition of immovable property has assumed great importance in post-communist countries like Albania, where all immovable property was owned by the state. Following the change of the political regime in the '90s and the transition from a centrally planned economy to a market-based one, immovable property became again a market commodity subject to commercial transactions

Article 163 of the Civil Code as currently in force set outs the ways in which property (including immovable property) can be acquired. In general, property ownership can be established either in accordance with the provisions of Civil Code (for example succession) or through special laws. This paper will focus on the latter method of acquisition of immovable property and will seek to provide an in-depth analysis of these special laws. The underlying contention of this paper is that, contrary to the prevalent public perception that these special laws are in general adequate but are hardly implemented, the main problem in the field of property ownership is the highly fragmentary nature of the property legislation and its serious legal flaws and vacuums. These shortcomings make it difficult to interpret and apply these laws in practice, thus potentially leading to social conflicts originating in property disputes.

In order to assess this contention, the paper will review the protection of the right to property afforded under a series of international human rights instruments as well as the jurisprudence of the European Court of Human Rights, with a view to ascertaining the scope of protection of the right to property which should inform the domestic law maker in his deliberations. The paper will also review the domestic law and domestic judicial practice in the field to acquisition of property ownership, with a view to identifying the practical problems that have arisen in relation to the implementation of these laws. The paper concludes that in light of the systemic nature of the identified shortcomings, it is the entire body of legislation on property ownership that needs to be overhauled, in order to promote stability in the real estate market and to ensure that property disputes between individuals are resolved equitably and effectively.

KEY WORDS:

Legislation on property; Albania; immovable property; The acquisition of property; human rights; legalization; privatisation; compensation of property; privatization; confiscation; agricultural family; tourist areas; co ownership; pre emption right; homeless; expropriation; bankruptcy; properties transfer; decentralization; registration of immovable properties.

TABELA E PËRMBAJTJES

KAPITULI I: HYRJA.....	15
KAPITULLI II: MARRËDHËNIA JURIDIKE E PRONËSISË MBI PASURITË E PALUAJTSHME.....	24
2.1. Krijimi i pronës dhe zhvillimi i saj në sisteme ligjore të ndryshme.....	26
2.2. Prona private në perspektivën e të Drejtave Themelore të Njeriu.....	36
2.3. Pronësia dhe pasuritë e paluajtshme në Shqipëri.....	42
2.3.1. <i>Vështrim historik.....</i>	<i>42</i>
<i>Marrëdhëniet pronësore mbi pasuritë e paluajtshme nga ligjet kanunore deri të ligjet e shtetit të parë Shqiptar.....</i>	<i>43</i>
<i>Marrëdhëniet pronësore mbi pasuritë e paluajtshme nga krijimi i Shtetit të parë Shqiptar deri në vitin 1945.....</i>	<i>48</i>
<i>Marrëdhëniet pronësore mbi pasuritë e paluajtshme në vitet 1945-1990... </i>	<i>51</i>
2.3.2. <i>Pronësia pas vitit 1990, si një e drejtë Kushtetuese dhe Ligjore.....</i>	<i>55</i>
KAPITULLI III: FITIMI I PRONËSISË MBI PASURITË E PALUAJTSHME PËRMES LIGJIT NË SHQIPËRI NË VITET 1990-2015.....	61
3.1. Prona private dhe fitimi i saj, pas vitit 1990.....	62
3.1.1. <i>Konteksti dhe qëllimi i legjislacionit.....</i>	<i>62</i>
3.1.2. <i>Objekti, subjekti dhe fusha e veprimtarisë.....</i>	<i>67</i>
3.1.3. <i>Procedurat.....</i>	<i>73</i>
3.1.4. <i>Kufizimet.....</i>	<i>85</i>
3.2. Prona publike dhe fitimi i pronësisë nga institucionet shtetërore.....	88
3.2.1. <i>Kuptimi i pronës shtetërore.....</i>	<i>88</i>
3.2.2. <i>Fitimi i pronësisë për shkak të shpronësimit për interes publik.....</i>	<i>92</i>
3.2.3. <i>Fitimi i pronësisë për shkak të decentralizimit të pushtetit qendror.....</i>	<i>95</i>
3.2.4. <i>Fitimi i pronësisë si pasojë e konfiskimit</i>	<i>98</i>
3.3. Fitimi i pronësisë si pasojë e procedurave të likuidimit dhe falimentimit të shoqërive tregtare.....	101
KAPITULLI IV: PRAKTIKA VENDASE DHE E GJEDNJ QË BURON NGA ZHVILLIMI I LEGJISLACIONIT MBI FITIMIN E PRONËSISË MBI PASURITË E PALUAJTSHME.....	106
4.1. Praktika dhe standardet e vendosura nga GJEDNJ.....	107
4.2. Fitimi i pronësisë si pasojë e ligjit: Klasike apo e prejardhur?.....	116
4.3. E drejta e parablerjes dhe kufizimet ligjore.....	121
4.4. Mbivendosja e normave ligjore.....	133
4.4.1. <i>Kufizimi i të drejtës së pronës të Njësive të Qeverisjes Vendore përballë parimit të Decentralizimit.....</i>	<i>134</i>
4.4.2. <i>E drejta e ish pronarit kundrejt së drejtës së qiramarrësve të banesave shtetërore ish pronë private.....</i>	<i>136</i>
<i>E drejta e ish qiramarrësve për instalimet (neni 299 e Kodi Civil).....</i>	<i>142</i>
4.5. Legjislacioni i legalizimeve-shpronësim për interes publik.....	144
4.6. Marrëdhënia mes subjekteve të ligjit për rregullimin e në zonat me përparësi turizmin.....	148

4.7. Bashkëpronësia, krijimi saj nëpërmjet ligjit dhe tjetërsimi i sendit të përbashkët.....	152
4.8. Familja bujqësore dhe kontradiktat legjislative.....	157
KAPITULLI V: REGJISTRIMI I TITUJVE TË PRONËSISË SË PASURIVE TË PALUAJTSHME.....	163
5.1. Kuptimi i regjistrimit të pasurive të paluajtshme.....	163
5.2. Vështrim krahasues i legjislacioneve të ndryshme lidhur me regjistrimin e titujve të pronësisë.....	168
5.3. Regjistrimi i pasurive të paluajtshme në Shqipëri.....	173
PERFUNDIME DHE REKOMANDIME.....	180
BIBLIOGRAFIA.....	191

PËRKUFIZIME

Sekuestrim: vendimet e organeve shtetërore, që regjistrohen në Zyrën e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme dhe që ndalojnë transaksionet mbi pronën. Këto vendime, zakonisht i paraprijnë konfiskimit.

Konfiskim: ky koncept rrjedh nga fjala latine *fikus*, që do të thotë, të ardhura për buxhetin e shtetit. Konfiskimi është një masë ndëshkuese, që konsiston në marrjen e detyrueshme dhe kalimin në favor të shtetit, pa kundërshtpërblim, të sendeve të konsideruara si produkt i një veprimi të kundërligjshëm ose për shkak të mbledhjes së detyrimeve ndaj shtetit.

Shpronësim pa shpërblim: i quajtur ndryshe shtetëzim është kalimi i detyrueshëm dhe pa shpërblim i pasurisë nga pronësi private, në pronësi të shtetit i kryer me anë të akteve normative, për qëllime dhe interesa të caktuar. Kjo ishte një nga mënyrat e fitimit të pronësisë në favor të shtetit, gjatë viteve 1945-1990.

Reformë agrare: rishpërndarja e tokës, nëpërmjet marrjes së saj, nga çifligarët me shumë tokë dhe dhënia fshatarëve që kishin pak ose aspak tokë.

Kompensim: e drejta e ish-pronarit (trashëgimtarëve të tij), që në pamundësi të kthimit fizik të pronës së tyre, të përfitojnë një shpërblim të drejtë, të vlerësuar sipas vlerës së tregut në momentin e njohjes së shpërblimit. Sipas jurisprudencës së Gjykatës së Lartë, e drejta e kompensimit të ish-pronave, sipas legjislacionit të kthimit dhe kompensimit të pronave konsiderohet si një e drejtë reale. (Vendim Unifikues i Gjykatës së Lartë 23/2002)

Tjetërsimi: kalimi i pronësisë ose kalimi i të drejtave të tjera reale nga një subjekt te një tjetër.

Ish-pronar (subjekte të shpronësuar): personat juridike ose fizikë apo trashëgimtarët e tyre, prona e të cilëve është shtetëzuar, shpronësuar, konfiskuar ose është marrë me çdo mënyrë tjetër të padrejtë nga shteti gjatë diktaturës.

Truall: toka e destinuar për ndërtime banimi, industriale ose tregtare që ndodhet brenda vijave kufizuese të qendrave të banuara. Kur qendra e banuar nuk ka vijë kufizuese, truall do të jetë sipërfaqja e tokës që zë objekti i ndërtuar mbi të dhe oborri funksional.

E drejta e parablerjes: një interes (e drejtë) mbi pronën, nëpërmjet të cilit një subjekt ka mundësi të jetë zgjedhja e parë për të qenë blerës i sendit. Kjo e drejtë ushtrohet para tjetërsimit të pronës dhe është një kufizim i të drejtës së pronarit. Pronari që do të shesë sendin, i propozon mbajtësit të kësaj të drejte ta blejë sendin me prioritet dhe vetëm nëse përgjigja e këtij të fundit është negative, pronari mund ta shesë sendin te çdo blerës tjetër. E drejta e parablerjes, sipas ligjit për kthimin/kompensimin e pronës u njihet pronarëve të truallit, mbi të cilin është ngritur një objekt në pronësi të shtetit, të cilët në rast të privatizimit të objektit, kanë të drejtë të blejnë truallin nën objekt me prioritet.

Privatizim: transferimi i pronësisë nga shteti te subjektet private, nëpërmjet shitjes direkt ose ankandit publik.

Ankand publik: procedurë prokurimi, në të cilën ftohen, shqyrtohen dhe vlerësohen të gjitha ofertat e marra, me qëllim zgjedhjen e ofertës më të mirë, përpara lidhjes së kontratës së shitjes.

Bashkëpronësi (Kondominium): instituti juridik që ekziston kur një send fizikisht i pandarë (i papjesëtuar) është në pronësi të më shumë se një individi. Ndryshe mund të quhet pronë e përbashkët.

Qiramarrësit në prona me ish pronarë: kategori qytetarësh, të cilët gjatë viteve të komunizmit ishin strehuar në banesa në marrëdhënie qiraje me shtetin. Këto banesa iu kthyen ish pronarëve në bazë të ligjit 7698/1993 “*për kthimin dhe kompensimin pronave*”, i shfuqizuar dhe për këtë arsye këto qiramarrës nuk mundën të privatizonin banesën e tyre, nëpërmjet aplikimit të ligjit për privatizimin e banesave shtetërore të

vitit 1992. Qiramarrësit në prona me ish pronarë, poseduan banesat deri me miratimin e aktit normativ me fuqinë e ligjit 3/2012 “*Për lirimin e banesave pronarëve të ligjshëm nga qytetarët e pastrehë*”

Investitor strategjik: çdo person juridik që zotëron garanci financiare dhe afirmim në veprimtarinë ekonomike në një sektor të caktuar.

E drejta e pronësisë: e drejta për të gëzuar dhe disponuar lirisht sendin, brenda kufijve të caktuar nga ligji.

E drejta e përdorimit dhe e zhvillimit: të drejta që rrjedhin nga gëzimi i sendit, me qëllim përdorimi, shfrytëzimi dhe zhvillimi të tij.

Letra me vlerë për privatizim: lekë të privatizimit, bono të privatizimit dhe letra me vlerë të emetuara nga Banka e Shqipërisë

Ndërmarrje shtetërore: njësi ekonomike të krijuara me vendim të organeve të administratës shtetërore, qendrore ose lokale dhe kanë personalitet juridik. Shteti është zotërues i vetëm i kapitalit të këtyre ndërmarrjeve dhe, për rrjedhojë, ushtron të drejtat e tij si pronar. Sot ndërmarrjet shtetërore organizohen në shoqëri tregtare sipas ligjit për shoqëritë tregtare.

Akti marrjes së tokës në përdorim: akt administrativ që nxirret nga organ i administratës publike, në zbatim të ligjit nr. 7501, datë 19.07.1991 “*Për tokën*” i ndryshuar, me anë të së cilit subjektit privat i jepen disa të drejta përdorimi të tokës, në pronësi shtetërore, me kushtin që nëse toka bujqësore nuk përdoret sipas destinacionit të saj, personit që ka përfituar i hiqet e drejta e përdorimit të saj.

Akti i marrjes së tokës në pronësi: akt administrativ që nxirret nga organi i përcaktuar nga ligji, për kryerjen e procesit të ndarjes së tokës bujqësore, sipas kriterëve të përcaktuara në ligjin nr. 7501, datë 19.07.1991 “*Për tokën*”, i ndryshuar, dhe rregullimeve ligjore të mëvonshme. Ligji u ka dhënë të drejtë organeve të krijuara me

ligj të posaçëm që me anë të këtyre akteve të disponohet mbi të drejtën e pronësisë së tokës bujqësore nga pronë shtetërore në pronë private.

Familja bujqësore: Ky koncept nuk është njohur nga e drejta romake dhe as nga kodet civile moderne si ai i italian, francez e shqiptar i 1929. Ai është huazuar nga e drejta sllave me ndikim të madh në marrëdhëniet politiko-juridike në vendin tone, pas Luftës së Dytë Botërore dhe është sanksionuar për herë të parë nga dekreti “*Mbi pronësinë*” (1955). I përafërt me të ka qenë edhe instituti i “*entitetit uniform*” i njohur nga ligji nr. 108, dt. 29.08.1945, “*Për reformën agrare,*” i ndryshuar. Sot, përveç legjislacionit mbi tokën bujqësore, Kodi Civil (1994) në fuqi i kushton një kapitull rregullimit të familjes bujqësore, duke e paraqitur atë, nga pikëpamja formale juridike, si subjekt më vete së të drejtës, të ndryshëm nga personi fizik e personi juridik. Praktikisht, familja bujqësore ekziston vetëm de jure, pasi nuk ka të dhëna të funksionimit të saj, de facto. Ajo prezantohet si e tillë, sa herë duhet të bëhen transaksione mbi pasuritë paluajtshme, në pronësi të saj. Më gjatë lidhur me këtë çështje trajtohet në pjesën e tretë të këtij punimi.

Tokë bujqësore: sipërfaqja e tokës që figuron si e tillë në regjistrat kadastrale të shtetit, e zënë me bimët e arave, pemishtet, vreshtat dhe ullishtat, kudo ku ndodhet dhe që ka veçori thelbësore të saj pjellorinë.

Toka jobujqësore: tokat e zëna nga ndërtimet ekonomike, social-kulturore, repartet ushtarake dhe oborret e tyre, tokat e zëna nga ndërtimet e banimit dhe oborret (avllitë) e tyre, tokat në përdorim të përgjithshëm (rrugët, autostradat, aerodromet, hekurudhat, sheshet, parqet, lulishtet, fushat sportive, varrezat); vende shkëmbore, rërat bregdetare, plazhet; tokat me ujë (liqenet, rezervuarët, hauzet), kanalet e ndryshme, lumenjtë, përrenjtë, zallishtet, kënetat; sheshet e ndërtesave e të monumenteve me interes historik e arkeologjik si dhe të gjitha tokat e tjera që nuk klasifikohen si toka bujqësore, pyje, kullota dhe livadhe.

Fondi pyjor: të gjitha sipërfaqet e burimet pyjore e jo pyjore, bashkëshoqëruese, infrastruktura përkatëse, përfshirë edhe sipërfaqet e zhveshura, të cilat krijojnë një mjedis harmonik me pyjet e tokën pyjore (çeltirat, shkëmbinjtë, dunat dhe ranishtat), brezat pyjorë mbrojtës, grupet e veçuara të drurëve dhe shkurret.

Kadastra e pyjeve: dokument zyrtar (regjistër), ku evidentohen, pasqyrohen, mbahen e përditësohen të dhënat fillestare, për çdo njësi të ekonomisë pyjore apo për pellgjet ujëmbledhëse, të dhënat për ndryshimet periodike në vëllime, sipërfaqet dhe hartat përkatëse.

Pyll: sipërfaqja e tokës me një grup të dendur drurësh pyjorë, në formë të qëndrueshme ose me bimësi tjetër të rrallë pyjore, me sipërfaqe më të madhe se një dynym e me shkallë mbulimi jo më të vogël se 30 për qind, që prodhon masë drusore, ushtron ndikim në mjedisin rrethues dhe që siguron funksionet e pyllit. Gjithashtu pyll është dhe sipërfaqja e tokës me një grup të dendur drurësh pyjorë, me sipërfaqe më të madhe se 0,1 ha, me shkallë mbulimi jo më të vogël se 30 për qind dhe me potencial për të arritur lartësi më të madhe se 3 metra, kur pylli ka arritur maturinë në kushte in-situ.

Pronë pyjore: sipërfaqe e fondit pyjor, me madhësi të ndryshme, bashkë me infrastrukturën përkatëse, e cila është pronë publike, që zotërohet nga pushteti qendror apo vendor, ose pronë private.

Kullota dhe livadhe: çdo lloj toke e mbuluar me bar ose shkurre që përdoret për kullotje e kositje bari për blegtorinë, por që nuk i përket fondit të tokës bujqësore, fondit pyjor, sipas gjendjes kadastrale më 1 gusht 1991, përveç atyre të ndryshuara, sipas dispozitave në fuqi. Kullotat dhe livadhet sipas periudhës së përdorimit klasifikohen në kullota verore dhe dimërore.

Ndërtim informal (pa leje): objekti, për të cilin është përfunduar karabinaja, i destinuar për banim, veprimtari ekonomike dhe/ose funksione të tjera (si për shembull,

social-kulturor, arsim, shëndetësi e të tjera të këtij lloji), për të cilin nuk janë respektuar procedurat e përcaktuara në kuadrin ligjor në fuqi, për planifikimin e territorit. Në ndërtimet pa leje bëjnë pjesë edhe tejkallimet dhe shtesat informale të objekteve të ndërtuara me leje brenda vendbanimeve formale nga subjekte, persona fizikë dhe juridikë, privatë, për qëllime shitblerjeje/qiradhënieje (banesa, zyra, dyqane, punishte, parkim etj) ose për përdorim vetjak.

Parcela ndërtimore: sipërfaqet e zëna nga pronari i ndërtimit pa leje.

Pronar i ndërtimit pa leje: personi fizik ose juridik, që ka kryer vetë ose ka qenë investitor i ndërtimit pa leje dhe vërteton se e posedon ose e disponon lirisht atë dhe parcelën ndërtimore, pavarësisht nga fakti se pronësia mbi to është e paregjistruar në emër të tij, në Zyrën e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme (ZRPP).

Leje legalizimi: dokumenti, që lëshohet sipas procedurës së përcaktuar në këtë ligj, nga zyra përkatëse e ALUIZNI-t dhe që shërben për regjistrimin e objektit në ZRPP.

ALUIZNI: (Agjencia e Legalizimit, Urbanizimit dhe Integritit të Zonave/Ndërtimeve informale) agjencia e posaçme shtetërore e krijuar për të bashkërenduar punën nëpërmjet organeve qendrore shtetërore dhe njësive të qeverisjes vendore/njësive bashkiake dhe për të ndjekur procedurat e legalizimit të ndërtimeve pa leje.

Zonë e stimuluar: Zona ku ndodhen pasuri të paluajtshme të dhëna për të kryer një veprimtari tregtare në fushën e turizmit, për përfitim monetar, sipas ligjit 7665/1993, *“Për zhvillimin e zonave me përparësi turizmin,”* i shfuqizuar.

Person i stimuluar: çdo person fizik a juridik, i cili ka përfituar titullin e personit të stimuluar, në përputhje me ligjin nr 7665/1993 *“Për zhvillimin e zonave që kanë përparësi turizmin”* të shfuqizuar.

Subjekt i interesuar:personi fizik ose juridik, i cili gëzon njësinë e ndërtuar dhe që ka kryer një veprim juridik të drejtpërdrejtë ose të rrjedhur me personin e stimuluar për kalimin e të drejtave reale mbi njësinë e ndërtuar, të ngritur brenda zonës së stimuluar.

Njësi e ndërtuar: objekti ose tërësia e objekteve apo e apartamenteve të ndërtuara brenda kufirit të zonës për të cilën personi ka fituar titullin person i stimuluar

Veprimtari jo turistike në zonë me përparësi turizmin:ato veprimtari të dhëna nga institucioni përgjegjës, KZHT pas shqyrtimit të çdo leje ndërtimi ose autorizimi për zhvillim afarizmi etj, që është dhënë nga organet lokale e qendrore për veprimtari jo turistike në zonën e stimuluar, dhe pas verifikimit, nëse këto veprimtari përputhen me qëllimet e krijimit të zonës së stimuluar.

Marrëveshje zhvillimi quhet marrëveshja që lidhet mes një personi të stimuluar për veprimtari turistike dhe Ministrisë së Turizmit për të përcaktuar kushtet specifike, ku do të realizohet veprimtaria e stimuluar.

KAPITULLI I:HYRJA

PSE NISA TË SHKRUAJ PËR KËTË TEMËDHE ÇFARË TRAJTON PUNIMI

Të shkruash mbi çështjet e pronës në Shqipëri është një sipërmarrje jo e lehtë. Edhe më sfiduese është të shkruash për fitimin e pronësisë, në Shqipërinë e pas ndërrimit të sistemit dhe kalimit në ekonomi tregu, për vetë numrin e madh të ligjeve të miratuara për këtë qëllim, në 25 vjet dhe kompleksitetit të tyre.

Dëshira për tu thelluar në këtë punim lindi fillimisht si nevojë praktike. Në punën time mbi 10 vjeçare, si avokate në fushën civile kam vërejtur se, ndërsa jurisprudenca është plot me çështje gjyqësore, me objekt të drejtën e pronësisë, doktrina lidhur me këto të drejta është në përgjithësi e pakët ose mungon fare. Ato pak tekste lidhur me këtë çështje trajtojnë koncepte klasike të së drejtës së pronës. Edhe më e vështirë është gjetja e botimeve dhe studimeve të kohës së realizmit socialist, ku për vet natyrën e sistemit, e drejta e pronës nuk njihej dhe për pasojë nuk kish as pse të studiohej. Në këtë kontekst, përgatitja për tu përfshirë në mbrojtjen për një çështje gjyqësore në këtë fushë bëhet e vështirë dhe plot dilema. Këto të fundit lindin si fillim, kur ballafaqohesh me një numër të madh ligjesh, që duhet të marrësh në studim për të adresuar një çështje konflikti gjyqësor, të cilat shpesh herë kanë një gjuhë aspak të thjeshtë dhe numri i madh i tyre e bën edhe më të vështirë procesin e interpretimit. Për më tepër, vështirësitë krijohen për shkak të konfliktit të normave juridike, brenda legjislacionit të pronave, gjë e cila reflektohet në një praktikë gjyqësore të çorientuar.

Pikërisht, nevoja e shoqëruar me eksperiencën në praktikën gjyqësore, por edhe pjesëmarrja në studime të ndryshme vetëm ose me bashkautorë, diskutimet e vazhdueshme me kolegët krijuan besimin dhe rrethanat e duhura për të ndërmarrë studimin në vijim.

Qëllimi i studimit, si një kontribut shkencor është jo vetëm evidentimi i vështirësive, por edhe dhënia përgjigjeje e disa pyetjeve, që lindin kur është në diskutim e drejta e pronësisë e veçanërisht ajo e fitimit të pronësisë mbi pasuritë e paluajtshme, në Shqipërinë e pas vitit 1990. Transferimi i pronës sot në Shqipëri rregullohet nga norma Kushtetuese, ku parashikohet se pronësia fitohet me trashëgimi, shitje dhe sipas mënyrave të parashikuara në Kodin Civil. Ndërsa, sipas Kodit Civil në fuqi, në nenin 163 të tij është përcaktuar se pronësia fitohet në një nga mënyrat e parashikuara në Kod (trashëgimi, kontratë, parashkrim fitues, etj), por edhe nga mënyra të tjera të përcaktuara nga ligje të veçanta. Tema në vazhdim do të fokusohet mbi pjesën e dytë të nenit 163 të Kodit Civil e konkretisht mbi mënyrën e fitimit të pronësisë së pronave të paluajtshme, sipas ligjit. Fokusi te kjo e fundit vjen pasi fitimi i pronësisë zë vendin kryesor në legjislacionin shqiptar në fushën e pronësisë në 25 vitet e fundit, për shkak se, me ndërrimin e sistemeve në vitet 90, pasuritë deri atëherë tërësisht në pronësi të shtetit u transferuan në pronësi private, për t'iu përshtatur ekonomisë së tregut, në qendër të sistemit të ri politik Shqiptar. Pikërisht, rifutja në qarkullimin civil, të sendeve të paluajtshme shtoi transaksionet mbi to.

Analiza mbi këtë legjislacion do të kryhet me fokusin kryesor në trajtimin e këtyre ligjeve lidhur me qëllimin, objektivat, interesat e përfshira, konceptet, etj, por mbi të gjitha me problematikën e krijuar nga mbivendosja e normave ligjore të ndryshme, mungesës së qartësisë, etj.

E drejta e pronës sot, në Shqipëri është objekt i një numri të madh konfliktesh shoqërore. Kjo është një arsye më tepër pse legjislacioni që vepron në këtë fushë, i cili pa diskutim është reflektim i zhvillimit historik e tradicional të vendit tonë, duhet të jetë i qartë, i qëndrueshëm, duke mos lënë vend për abuzime, e keqinterpretime.

Në përgjithësi dhe paraprakisht mund të pohojmë se sfidat që paraqet e drejta e pronësisë për të ardhmen janë të shumta dhe legjislacioni në këtë fushë ka vend për

përmirësim, në ndihmë të proceseve integruese të vendit. Gjithsesi ndërhyrjet ligjore duhet të marrin në konsideratë respektimin e të Drejtave të Njeriut dhe funksionin e ligjit që filozofikisht është vendosja e rendit të së mirës dhe drejtësisë. (Muller J 1964)

HIPOTEZA E PUNIMIT DHE PYETJET KËRKIMORE

Paraprakisht dhe si një pikë mjaft të mirë nisjeje për këtë studim mund të pohojmë se edhe pse legjislacioni që rregullon marrëdhëniet mbi pasuritë e paluajtshme i pas viteve 90 ka pësuar ndryshime, që sigurisht kanë sjellë përparime, ai nuk është ende në gjendje t'i japë rrugëzgjdhje një pjese të kërkesave reale të shoqërisë, gjë e cila reflektohet në konfliktet e shumta me origjinë të drejtën e pronës.

Në këtë kontekst, hipoteza e këtij punimi është:

Analizimi i legjislacionit që përbën bazë për fitimin e pronësisë, si mënyrë e fitimit të pronësisë së njohur nga Kodi Civil (neni 163) me qëllim evidentimin se, në të kundërt të perceptimit të përgjithshëm, sipas të cilit, legjislacioni shqiptar është i mirë, por zbatimi i tij çalon, *legjislacioni i pronave paraqitet i paqëndrueshëm, fragmentar, i vështirë për t'u kuptuar dhe aplikuar, me mbivendosje dhe vakume ligjore, jashtë standardeve dhe në mungesë të respektimit së të Drejtave të Njeriut, gjë që reflektohet në konflikte të shumta shoqërore.*

Pyetjet kërkimore, që do ndihmojnë në zhvillimin e hipotezës janë:

1. Fitimi i pronësisë si pasojë e ligjit është një mënyrë klasike apo e prejardhur e fitimit të pronësisë?
2. A krijohen mbivendosje normash në fushën e të drejtave pronësore, të krijuara nga ligji?
3. E drejta e “*ish pronarit*” kundrejt së drejtës së qiramarrësve të banesave shtetërore ish pronë private.

4. E drejta e “*ish pronarit*” kundrejt të drejtës së pronarëve në bazë të ligjit për privatizimet.
5. Kolizioni i normale ligjore të legjislacionit mbi legalizimet e ndërtimeve informale dhe legjislacionit për urbanistikën.
6. E drejta e strehimit përballë procedurave të legjislacionit mbi legalizimet.
7. A mund të barazohen procedurat e shpronësimit për interes publik me procedurat e legalizimeve pa leje?
8. Kontrata e shitjes me kusht parashikuar nga legjislacioni për programet e strehimit.
9. Edrejta e parablerjes është një e drejtë reale apo detyrimi?
10. Si krijohet e drejta e bashkëpronësisë nëpërmjet ligjit?
11. Sa i përgjigjet realitetit, rregullimi ligjor i familjes bujqësore?

METODOLOGJIA DHE METODAT E KËRKIMIT

Gjatë këtij studimi janë referuar një numër jo i vogël tekstesh të autorëve të huaj e Shqiptarë. Por meqë në shkencën e ligjeve si rregull teoria testohet në praktikë, nuk mjafton vetëm trajtimi teorik i një argumenti, pasi ai është i ndërruar nga praktika. Për këtë arsye, një vend të rëndësishëm në këtë temë zë edhe ilustrimi me çështje gjyqësore të trajtuara si raste studimi. Pikërisht sfondi praktik është ai që i jep vlera të veçanta këtij punimi. Përveç teksteve ligjore, raporteve të Komisioneve janë marrë në studim rreth 55 çështje të gjykuara nga Gjykatat Shqiptare dhe të Huaja, kryesisht të Gjykatës Evropiane për të Drejtat e Njeriut.

E ndihmuar nga profili akademik i gërshetuar me atë praktik, ishte komode për mua kërkimi i materialeve shkencore e vendimeve të Gjykatave, por kryesisht evidentimi i atyre problematikave, të cilat mund të dalin vetëm gjatë aplikimit të ligjeve në praktikë.

Për sa më lart, në zhvillimin e këtij studimi janë përdorur burime parësore dhe dytësore.

Metodologjia e zgjedhur për të arritur në gjetjet e këtij punimi shkencor, përmbledhet në:

- Analizën e legjislacionit të vendeve të ndryshme dhe legjislacionit ndërkombëtar, përfshirë praktikën e GJEDNJ, lidhur me çështjet e pronësisë, me qëllim evidentimin e standardeve dhe kufijve, të cilat duhet të merren parasysh në hartimin e legjislacionit të brendshëm, pavarësisht diversitetit dhe fleksibilitetit, që ka trajtimi i të drejtës së pronësisë në shtete të ndryshme.
- Analizimi i praktikës ligjvënëse dhe asaj gjyqësore, në planin kombëtar me qëllim evidentimin e problematikave që shoqëron legjislacionin e pronave (ligjeve që shërbejnë si bazë për transferimin e pronësisë), ku nga njëra anë zhvillimi historik i pronës në Shqipëri ka qenë faktor që ka ndikuar në mungesën e një tradite në zhvillimin e këtij koncepti dhe nga ana tjetër faktorë të tjerë kanë ndikuar në zhvillimin e një legjislacioni të paqëndrueshëm dhe jo në respekt të standardeve të njohura në perspektivën e të Drejtave të Njeriut.

STRUKTURA E PUNIMIT

Pas **kapitullit të parë** që është dhe Hyrja e këtij punimi, vjen **kapitulli i dytë**, ku trajtohen koncepte teorike dhe zhvillimi historik në lidhje me të drejtën e pronës dhe transaksionet mbi to. Ky kapitull ndahet në 3 nënkapituj.

Nënkapitulli i parë prezanton të drejtën e pronës dhe ndryshueshmërinë e saj, në sisteme ligjore të ndryshme duke evidentuar një nga karakteristikat e këtij instituti, e pikërisht fleksibilitetin.

Në nënkapitullin e dytë do të trajtohet vendi që zë e drejta e pronës në të drejtën ndërkombëtare e posaçërisht në kontekstin e të drejtave të njeriut, duke evidentuar faktin se e drejta e pronës në këtë kontekst nuk është uniform dhe mungon një

përkufizim lidhur me përmbajtjen e saj e rregullimi i saj është lënë në diskrecion të vet shteteve, që aderojnë në këto akte, por duke vënë kufij të qartë se deri ku mund të cenohen të drejtat e pronësisë

Në nënkapitullin e tretë do të shohim si është zhvilluar prona gjatë historisë së Shqipërisë që nga zanafilla e saj e deri në ditët tona. Qëllimi i këtij kapitulli është të kuptuarit më mirë të së drejtës, që zhvillohet në një kuadër specifik kulturor dhe historik. Ky kapitull është i ndarë në seksione të shkurtër, ku secili trajton të drejtën e pronësisë në një etapë të caktuar. Në seksionin e parë trajtohet e drejta e pronës nga ligjet kanunore deri te krijimi i shtetit shqiptar, këtu do të shohim dhe krahasojmë tre kanunet më të rëndësishme të Shqipërisë: Kanuni i Lek Dukagjinit, Kanuni i Bendës dhe ai i Labërisë. Më tej, në seksionin e dytë trajtohen marrëdhëniet e pronësisë nga shpallja e pavarësisë dhe krijimi i shtetit të parë shqiptar në 1912 deri në mbarim të Luftës së Dytë Botërore, kur Shqipëria u pozicionua si pjesë e kampit socialist. Karakteristikë e kësaj periudhe është ndryshimi i legjislacionit otoman dhe krijimi i legjislacionit shqiptar si dhe kalimi i pasurive të paluajtshme, nga Sulltani në pronësi të shqiptarëve. Gjatë kësaj etape historike, në krye të Shqipërisë u vu mbreti Zog, i cili ndër të tjera solli edhe zhvillimin e legjislacionit, i cili bazohej në modelet më të përparuar të perëndimit, siç qe Kodi Civil i Napolonit. Seksioni i tretë do të trajtojë marrëdhëniet pronësore përgjatë regjimit të diktaturës, deri në ndërrimin e sistemit në 1990. Gjatë kësaj periudhe do të shohim se si prona private mbi pasuritë e paluajtshme filloi të marginalizohej gradualisht, nëpërmjet reformave shtetërore dhe mjeteve si shtetëzimi, konfiskimi, etj deri në zhdukjen tërësisht të saj de facto dhe de jure në 1976, duke e bërë shtetin Shqiptar, pronar ekskluziv të çdo pasurie të paluajtshme dhe për këtë arsye, njëkohësisht, rast unik në botë. Në fund të nënkapitullit të tretë trajtohet zhvillimi i të drejtës së pronës pas vitit 1990 dhe në vazhdim, në një vështrim historik.

Në kapitullin e tretë të temës trajtohet në mënyrë të hollësishme legjislacioni i pas viteve 90, që krijon bazat për fitimin e pronësisë mbi pasuritë e paluajtshme, duke përfshirë si pronën private dhe pronën shtetërore. Për efekt studimi ky legjislacion paraqitet i grupuar në mënyrë skematike në katër drejtime kryesore: 1. procesi i kthimit dhe kompensimit të pronave; 2. procesi i ndarjes së tokës bujqësore, pyjeve, kullotave dhe livadheve; 3. procesi i privatizimit dhe 4. procesi i legalizimit dhe transferimit të pronësisë në zonat me përparësi turizmin. Trajtimi i këtyre proceseve është objekt i nënkapitullit të parë, të këtij kapitulli, i cili ndahet në 4 seksione. **Në seksionin e parë** trajtohet qëllimi i legjislacionit në secilin proces; **në seksionin e dytë** trajtohet objekti, subjekti, fusha e veprimtarisë së legjislacionit në secilin proces; **në seksionin e tretë**, procedurat ligjore që ndiqen për të fituar pronësinë, sipas secilit proces dhe **në seksionin e katërt** trajtohen kufizimet ligjore, që shoqërojnë secilin proces të fitimit të pronësisë.

Në vazhdim, **në nënkapitullin e dytë** të kapitullit të tretë, trajtohet si një proces më vete, transferimi i pronës në favor të shtetit. Ky kapitull është ndarë në tre seksione;

Në seksionin e parë trajtohet kuptimi i pronës shtetërore, **në seksionin e dytë** trajtohet fitimi i pronësisë për shkak të procedurave të shpronësimit për interes publik

Në seksionin e tretë trajtohet fitimi i pronësisë nga pushteti lokal si pasojë e procesit të decentralizimit të pushtetit qendror.

Në seksionin e katërt dhe të fundit trajtohet fitimi i pronësisë nga shteti për shkak të procedurave të konfiskimit të pasurisë si forma të veçanta dënimi në fushën penale; administrative dhe civile. Gjithashtu si i veçantë trajtohet edhe fitimi i pronësisë për shkak të legjislacionit tregtar si pasojë e procedurave të likuidimit dhe falimentimit të shoqërive tregtare. Ky është fokusi i kapitullit të tretë të pjesës së dytë.

Në kapitullin e katërt të temës, zë vend praktika legjislative dhe gjyqësore, përfshirë praktikën e GJEDNJ, të krijuar mbi legjislacionin e pronave në përgjithësi dhe të ligjeve

të veçanta të miratuara gjatë vitit 1990-2015 në Shqipëri, që krijojnë baza për fitimin e pronësisë. Ky kapitull është i ndarë në 7 nënkapituj, **ku në nënkapitullin e parë** trajtohet jurisprudenca dhe praktika e GJEDNJ-së, në çështje të pronësisë. Vendimet e kësaj gjykate dhe asaj Kushtetuese përbëjnë jurisprudencën gjyqësore dhe janë pjesë e burimit të ligjit në vendin tonë. Trajtimi i kësaj praktike është me vlerë jo vetëm doktrinar, por edhe pse marrja parasysh e saj do të ndikonte në stabilizimin e situatës së rënduar mbi çështjet e pronësisë dhe veç respektimit të të drejtave të qytetarëve në mënyrë individuale edhe uljes së kostove për buxhetin e vendit që rëndohet edhe si pasojë e çështjeve të fituara kundër vendit pranë kësaj Gjykate.

Nënkaptulli i dytë, trajton fitimin e pronës si pasojë e ligjit nëse kjo është një mënyrë origjinale apo e prejardhur e fitimit të pronësisë. **Në nënkaptullin e tretë** trajtohet e drejta e parablerjes në legjislacionin shqiptar, natyra ligjore e saj problematika lidhur me zbatimin e saj në praktikë dhe mundësitë e kufizueshmërisë së saj, në funksion të konkurrencës me interesa të tjera shoqërore. **Në nënkaptullin e katërt** analizohen mbivendosjet që krijohen brenda legjislacionit të pronave. Ky nënkaptull është i ndarë më tej në 4 seksione, **ku në të parin**, trajtohet kolizioni i normave ligjore të legjislacionit mbi legalizimet e ndërtimeve pa leje dhe legjislacionit për urbanistikën; **në seksionin e dytë** trajton konfliktin mes parimeve në procesin e decentralizimit përballë procedurës së shitjes së pasurive të paluajtshme të Njësive të Qeverisjes Vendore, ndërsa në **seksionin e tretë**, ballafaqohen e drejta e ish pronarit me të drejtën e qiramarrësve të banesave shtetërore, ish pronë private. Një praktikë e veçantë që evidentohet në këtë seksion dhe që trajtohet e ndarë nga ai është e drejta e mbajtjes së shpenzimeve nga ish pronarët, qiramarrës në banesat me ish pronarë.

Në nënkaptullin e pestë do të trajtohet ligji për legalizimet në këndvështrim të parashikimit kushtetues për kufizimin të drejtës së pronës private për interes publik.

Në nënkapitullin e gjashtë trajtohet marrëdhënia e krijuar mes subjekteve të njohura nga legjislacioni në zonat turistike.

Në nënkapitullin e shtatë do të shohim bashkëpronësinë e krijuar si pasojë e fitimit të pronësisë nëpërmjet ligjit, ndërsa **në nënkapitullin e tetë** trajtohet koncepti i familjes bujqësore, si lloj i veçantë bashkëpronësie dhe kontradiktat ligjore.

Në kapitullin e pestë dhe të fundit të temës trajtohet procesi i regjistrimit të titujve të pronësisë mbi pasuritë e paluajtshme, si pjesë e pandarë e procesit të fitimit të titullit të pronësisë. Kjo pjesë është e ndarë në tre nënkapituj, ku **në nënkapitullin e parë** jepet një panoramë se si është zhvilluar dhe çfarë rëndësie praktike ka regjistrimi i titujve të pronësisë.

Në nënkapitullin e dytë paraqitet si është zhvilluar legjislacioni i vendeve të ndryshme në vështrim krahasues, lidhur me regjistrimin e titujve të pronësisë.

Në nënkapitullin e tretë do trajtohet si është zhvilluar dhe funksionon sistemi i regjistrimit të pasurive të paluajtshme në Shqipëri.

KAPITULLI II. MARRËDHËNIA JURIDIKE E PRONËSISË MBI PASURITË E PALUAJTSHME

Hyrje

Pronësia është një marrëdhënie shoqërore, ekzistenca e së cilës gjendet pas, nëpër shekuj e për shkak të rëndësisë së veçantë të saj ka gjetur vend edhe në rregullimet ligjore nga shoqëritë antike e deri te shoqëritë moderne. Edhe më me rëndësi janë rregullat, mbi pronësinë mbi pasuritë e patundshme, për shkak të qëndrueshmërisë dhe vlerës që kanë për nga natyra këto sende.

Duke e parë nga perspektiva globale, ky set rregullash ndryshon po aq sa ndryshon edhe vet përkufizimi mbi pronësinë. Në perspektivën historike, e drejta mbi pronën gjithashtu nuk ka qenë statike, ajo ka ndryshuar me zhvillimin e shoqërisë dhe në varësi të kushteve politiko ekonomike të saj, si për nga përmbajtja dhe rrethi i të drejtave të subjekteve mbi objektin e pronësisë.

Nga njëra anë historia mbi pronën dhe zhvillimin e saj, e pasur me eksperiencë na tregon se realiteti politik dhe nevojat e njerëzve në ndryshim bëjnë që normat dhe botëkuptimi jonë mbi konceptin pronë të jetë në ndryshim. Vështrimi mbi varietetin e regjimeve të ndryshme, na ndihmon të kemi një pamje më të qartë e të plotë të natyrës së pronësisë, që në vetvete ka si karakteristikë të saj elasticitetin.

Nga ana tjetër, e drejta e pronës u bë pjesë e Kushtetutave të shteteve moderne, që lindën me krijimin e shoqërive kapitaliste, pas revolucionit francez e atij amerikan. Njëkohësisht, në këtë kohë e drejta e pronës u promovua dhe u bë pjesë e të Drejtave të Njeriut, e sanksionuar në një numër të madh Aktesh Ndërkombëtare.

Edhe pse në Konventën Evropiane për të Drejtat e Njeriut dhe në Instrumentet e tjerë Ndërkombëtarë nuk gjendet një përkufizimi të pronësisë është e vetëkuptueshme që çdo

përcaktim i përmbajtjes dhe kufijve duhet të respektojë parashikimet themelore të të Drejtave të Njeriut, sipas kuptimit primar dhe gjithashtu të jetë në harmoni me normat e tjera të Konventës dhe Instrumenteve të tjerë ndërkombëtare, nga të cilat veçanërisht mund të përmendim; parimin e barazisë; parimin e sigurisë juridike; parimin e proporcionalitetit, etj. Gjithsesi një interpretim dhe standardet lidhur me këto parime, përcaktohen nga GjEDNj dhe jurisprudenca e saj, e cila zhvillohet gjatë kësaj teme më gjatë.

Nisur nga sa më sipër mund të pohojmë se, pavarësisht ndryshimeve të sistemeve ligjore, të gjitha shtetet demokratike gjatë hartimit të rregullave pronësore, udhëhiqen nga parime të konsoliduar që ofron praktika dhe instrumentet ndërkombëtare në fushën e të Drejtave të Njeriut siç do trajtohet në vijim. Ligjvënësi duhet të ruajë thelbin e garancisë për pronën, duke vepruar njëkohësisht në përputhje me gjithë normat e tjera kushtetuese dhe interesat e tjera të shoqërisë, gjatë përcaktimit të përmbajtjes së pronës. Kjo duhet bërë duke respektuar të mirën e përbashkët si dhe nëpërmjet orientimit së të drejtave dhe detyrave të pronarit, sipas parimeve të shtetit social. Në këtë kuptim, e mira e përbashkët bëhet pikë orientimi, për masën e kufizimit të pronësisë, duke mos tejkaluar qëllimin, për të cilin vendosen këto kufizime.

Përveç sa më lart, pjesë e kapitullit teorik është edhe zhvillimi i pronës në Shqipëri, në kontekstin historik. Me qëllimin dhe në përpjekje për të kuptuar më mirë të drejtën e një vendi, duhet të njohim kontekstin specifik kulturor e historik ku ajo lind dhe zhvillohet, pasi legjislacioni i një vendi, gjatë hartimit të tij ndikohet nga faktorë të ndryshëm historik, kulturor, institucional dhe ekonomikë. Të gjithë këta faktorë kanë ndikuar si gjetkë edhe në realitetin Shqiptar duke u reflektuar dhe në legjislacionin mbi pronat. Mund të thuhet se interesat, institucionet dhe idetë e ngjizura në një histori relativisht të shkurtër të zhvillimit të shtetit shqiptar kanë luajtur një rol të njëkohshëm në zhvillimin e marrëdhënieve të shoqërisë sonë me pronën, ku vihet re mungesa e traditës dhe fragmentarizim.

Bazuar në sa më sipër, është interesante të vëzhgohet se si historia ka ndikuar në formën e zhvillimit të marrëdhënieve tona pronësore.

2.1. Krijimi i të drejtës së pronësisë dhe zhvillimi i saj në sisteme ligjore të ndryshme

Historia mbi pronën dhe zhvillimin e saj, e pasur me eksperiencë na tregon se realiteti politik dhe nevojat e njerëzve në ndryshim, bëjnë që normat dhe botëkuptimi jonë mbi konceptin pronë të jetë në ndryshim. Gjithsesi vështirësi mbi varietetin e regjimeve të ndryshme, na ndihmon të kemi një pamje më të qartë e të plotë të natyrës së pronësisë.

Pronësia kuptohet dhe për pasojë përkufizohet ndryshe në kohë dhe vende të ndryshme, por ky ndryshim është esencial kur krahasohen dy sistemet më të mëdha të së drejtës evropiane dhe amerikane; sistemi kontinental dhe sistemi common law.¹

Në një ndarje të mëtejshme të së drejtës kontinentale, dallohen sisteme ligjore me karakteristika të përbashkëta sipas grupeve në vijim: grupi i shteteve të “*Kodit të Napoleonit*” (Francë, Belgjikë, Itali, Luxemburg, Spanjë, Portugali); grupi i shteteve të sistemit Nordik (Suedi, Finlandë, Danimark); grupi i shteteve të sistemit gjermanik (Gjermani, Austri, Zvicër) dhe grupi i vendeve të sistemit komunist (evropa lindore).² Këto grupe së bashku me të drejtën angleze, krijuese dhe përfaqësuese të sistemit common law dhe të drejtën amerikane, e cila është kopje e të drejtës angleze, por që ka zhvilluar edhe institucionet e veta (kodifikimi, federalizmi dhe kontrolli i kushtetutshmërisë) do të jenë sistemet ligjore, në vështrim të së cilave do të shohim si zhvillohen disa koncepte të së drejtës së pronësisë.

Në të dyja sistemet e mëdha të së drejtës, e drejta e pronës trashëgohet nga e drejta feudale. Por, ndërsa në sistemin common law, ajo është zhvilluar nëpër shekuj, nga

¹E drejta civile e kodifikuar në sistemin kontinental është zhvilluar duke u bazuar kryesisht në të drejtën romake, e drejta në sistemin common law, me gjithë ndikimin e të drejtës private është zhvilluar bazuar në të drejtën feudale duke e bërë të drejtën më *multidimensionale*. (Dollani N 2010)

² Kjo ndarje është një nga shumë klasifikimet që propozohet nga tekste të së drejtës së krahasuar. Gjithsesi nuk ekziston një vijë e fortë ndarëse mes këtyre sistemeve. Shënim i autorit.

përvoja dhe përpjekja e gjyqtarëve për të zgjidhur konfliktet mes njerëzve, duke aplikuar rregullat më të arsyeshme, që gjenden në ndërgjegjen njerëzore, në të drejtën kontinentale ajo është një përzierje e të drejtës feudale me atë romake, që përmbledhet në rregulla abstrakte të imponuara nga dekretet qeveritare.

Në të drejtën feudale, e gjithë toka i takon mbretit dhe/ose fisnikëve, të cilët ua japin atë në përdorim, personave të zakonshëm në shkëmbim të shërbimeve (ushtarake, por jo vetëm) dhe frutave natyrore që prodhon toka. Ky sistem në ishullin e Britanisë së Madhe e humbi rëndësinë e vet gradualisht, ndërsa në kontinent sistemi feudal, që u zhvillua gjatë mesjetës, përfundoi me revolucionin francez në shekullin e XXVIII, në qendër të së cilit ishte vendosjen e barazisë dhe heqja e privilegjeve, klasës së lartë.

Gjithashtu, në këtë kohë në Evropë pati ndikim të veçantë edhe e drejta romake, veçanërisht Kodi i Justinianit (Korpus Juris Civile 529-535 pas erës sonë). Si pasojë, konceptet juridike që përdor sot Evropa kontinentale e kanë prejardhjen në të drejtën romake. Kjo kohë, njihet si periudha e kodifikimeve, që në frymën e liberalizmit u bazua mbi parimet e pronës individuale dhe lirisë për ta përdorur pronën, sipas vullnetit të pronarit. Këto parime përshkruajnë edhe të drejtën moderne angleze, ku tiparet feudale u zhdukën dhe mbetën veçse simbolikë. Më tej, orientimet filozofike liberale, u përfshinë edhe në Kushtetutat Evropiane. Sot në të gjitha Kushtetutat, përfshirë Kushtetutën “*e pashkruar*” angleze, garantohet prona private dhe cenimi i saj mund të lejohet vetëm për interes publik dhe kundrejt një shpërblimi të drejtë.

Në të drejtën angleze ka shumë parime themelore që mbrojnë të drejtën e pronës. E para është fakti që vetëm parlamenti mund të autorizojë marrjen e pronës ose vendosjen e taksave. Së dyti, parlamenti mund ta bëjë këtë vetëm kundrejt një shpërblimi të përshtatshëm dhe për interes publik. Përgjashtimisht këtë të drejtë e ka edhe mbreti, por vetëm në disa rrethana të veçanta dhe të jashtëzakonshme (p.sh në rast lufte). Një hap më

tepër në mbrojtje të së drejtës së pronës është edhe zhvillimi i së drejtës ndërkombëtare dhe përfshirja e saj, në të drejtën e brendshme. Konkretisht, Konventa e të Drejtave të Njeriut u bë efektive në Angli, me Aktin Parlamentar, në vitin 2000, sipas të cilit statutet e parlamentit dhe vendimet e gjykatave duhet të jenë në përputhje me Konventën Evropiane të Drejtave të Njeriut. Kjo solli që vendimet e Gjykatave përveçse bazohen te precedenti, marrin parasysh edhe parashikimet e Konventës. (Macintyre 2008)

Nga ana tjetër për gjyqtarin anglez, e drejta e pronës është një e drejtë jo abstrakte, e në gjykimet lidhur me të ai do të shikojë qëllimin e mbrojtjes së pronës private. Kështu nëse qëllimi i mbrojtjes së të drejtës së pronës është ruajtja dhe rritja e investimit, atëherë argumentimi i gjykatave do të fokusohet në të drejtat që rrjedhin nga investimi. Në një rast të ndryshëm, nëse qëllimi i të drejtës së pronës është i lidhur me mirëqenien dhe ruajtjen e dinjitetit të njeriut, e drejta e pronës do të interpretohet në funksion të këtij qëllimi. (Allen 2000) Një mënyrë të ngjashme interpretimi ofron edhe jurisprudenca gjermane, siç do ta shohim në vijim.

Për më tej, pushteti i organeve shtetërore mbi pronën në Angli ushtrohet edhe nga organi i policisë, i cili mund të cenojë interesin e pronarit, nëse është në rrezik shëndeti publik. Kjo e fundit megjithatë është zhvilluar më shumë në vende të commonwealth-it, si p.sh në Shtetet e Bashkuara të Amerikës.

Për sa i takon konceptit të “*interesit publik*”, gjykata angleze e interpreton atë në mënyrë të gjerë. Kështu, pranohet se cenimi i pronës private për interes publik nuk mund të bëhet në favor të një subjekti privat, megjithatë nëse qëllimi i këtij të fundit i shërben interesit publik, atëherë shpronësimi është i justifikuar. Kështu p.sh shpronësimi për ndërtimin e një rruge, megjithëse bëhet nga një kompani investuese private dhe për përfitime ekonomike të saj, justifikohet në rast se nga ky ndërtim pritet të përfitojë komuniteti.

Ndërsa në Gjermani, parashikimi kushtetues, lidhur me shpronësimin për interes publik gjendet në nenin 14 të Ligjit Bazë (kushtetutës) Gjerman, sipas të cilit:

“...Pronësia përmban detyrime. Përdorimi i saj duhet ti shërbejë edhe të mirës së përbashkët. Pronësia përfshin detyrime sociale. përdorimi i saj kufizohet nga nevojat jetësore të të gjithë qytetarëve dhe në rendin publik thelbësor për shoqërinë.”

Megjithëse nuk ka një përkufizim se çdo të thotë detyrim social i pronësisë, ideja e saj shkon përtej aksiomës së mirënjohur anglo saksone: *siç utere tuo ut alienum non laedas* (përdore pronën tënde në mënyrë që të mos dëmtosh të tjetrit), drejt parimit se e drejta private urdhërohet nga interesi publik. (Aleksandër 2003)

Nga ana tjetër sistemi amerikan i të drejtës edhe pse siç u përmend më sipër, e ka bazën në sistemin common law ka veçantitë e veta. Këtu e drejta e pronës, filozofikisht shihet si komoditet, si një mundësi për zhvillimin ekonomik të individit dhe vendit.³Lidhur me justifikimin e shpronësimit “*për interes publik*” qëndrimi i gjykatave amerikane mban anën e interpretimit të gjerë, duke konsideruar interes publik edhe situata që në pamje të parë ngjajnë me interesin privat. Për ilustrim shohim kazusin në vijim.

Në çështjen Poletown Neighborhood Council kundër City of Detroit, General Motors donte të investonte në industrinë e motorëve, duke ndërtuar fabrika dhe për këtë qëllim kishte kërkuar nga bashkia shpronësimin e disa parcelave toke. Çështja që u ngrit për diskutim ishte nëse duhet që bashkia të ketë të drejtë të ndërhyjë në të drejtën e pronësisë, duke ia transferuar pronën private një kompanie private. Debati kishte argumente pro dhe kundër. Gjykata në përfundim vendosi se interesi publik është i justifikuar dhe justifikimi gjendet në përdorimin e pronës me qëllim promovimin e industrisë dhe rritjen e ekonomisë, nëpërmjet hapjes së vendeve të punës, duke shtuar taksat dhe bazën ekonomike të komunitetit dhe shtetit (Kochan, 1996).

³ Me shpalljen e pavarësisë në 1776, Themeluesit e Kushtetutës Amerikane vlerësuan se të drejtat e pronësisë do të vazhdonin të qeveriseshin nga common law, për sa kohë ato nuk bien ndesh me kushtet e SHBA dhe parimet e qeverisjes së saj.

Të njëjtin qëndrim mban edhe Italia lidhur me interpretimin e *interesit publik*. Në Kushtetutën Italiane, në nenin 42 parashikohet se: “...*(3)Prona private, në raste të përcaktuara nga ligji dhe me kompensim, mund të shpronësohet për arsye të interesit të përbashkët....*”, ndërsa në nenin 43 citohet se:

“Në emër të së mirës së përgjithshme, ligji mund të rezervojë krijimin ose transferimin, me shpronësim kundrejt kompensimit, shtetit, enteve publike, ose punëtorëve ose komunitetit të konsumatorëve, një sipërmarrje të veçantë ose kategori sipërmarrjesh për interesa të përbashkëta bazike për shërbime publike thelbësore ose burime energjie ose të veprojë si monopol në interesin publik me përparësi.”

Përveç kriterëve të cenimit të pronës private për interes publik që trajtuam më sipër, në vazhdim do të trajtojmë se si janë zhvilluar çështje të tjera të pronës si të drejtat reale, e drejta e parablerjes; bashkëpronësia; kufizimet e të drejtës së pronës, etj, në legjislacione të ndryshme.

Ekzistojnë përkufizime të ndryshme lidhur me pronën, në legjislacione të ndryshme. Në Kushtetutën Amerikane⁴ parashikohet se: “.....*prona nuk mund të merret....pronari nuk mund të privohet....*”, ndërsa në Kushtetutën Gjermane dhe Kushtetutën Italiane, prona private gjen shprehje në mënyrë pohuese. Në nenin 14 të Kushtetutës Gjermane thuhet se “....*Prona dhe trashëgimia janë të garantuara....*”, ndërsa në nenin 42, pika 2 e Kushtetutës Italiane gjejmë se

“....Pronësia private njihet dhe garantohet nga ligji, duke përcaktuar mënyrën e përvetësimit dhe gëzimit dhe kufijtë e tij, në mënyrë që të sigurojë funksionin social dhe ta bëjë atë të aksesueshme për të gjithë...”.

Pak më ndryshe se sa në sistemin Amerikan shihet prona private në Gjermani. Në qendër të Kushtetutës Gjermane është shteti social dhe e drejta e dinjitetit të individit, për pasojë prona shihet si mjet për vetë realizim dhe vet afirmimin e individit. Këtu gjendet edhe arsyeja pse prona private është një e drejtë themelore e njeriut. Ajo është thelbësore për zhvillimin e individit si qenie morale dhe pjesëtar i komunitetit dhe jo

⁴ Gjatë hartimit të Kushtetutës Amerikane, babai themeluesi i saj Jefferson kishte një koncept të tillë mbi pronën private: “*qeveritë nuk kanë për detyrë të ruajnë pronën, por më shumë; të promovojnë aksesin te ajo, ose mundësinë*”, (Freyfogle 2007, fq. 10).

thjesht si një vlerë monetare dhe komoditet ekonomik. Në ilustrim të kësaj ideje shohim se si shprehet Gjykata Kushtetuese Gjermane në gjykimin e çështjes Hamburg Flood Control Case:

“.....qëndrimi se pronësia është një e drejtë elementare kushtetuese duhet të shihet ngushtësisht në kontekstin e mbrojtjes së lirive të personit. Brenda sistemit të përgjithshëm të të drejtave kushtetuese, funksioni i saj është të sigurojë mbajtësin e tyre një sferë lirie në fushën ekonomike dhe për pasojë ti mundësojë atij të udhëheqë dhe vetadministrojë jetën e tij” (Aleksandër, 2003)

Ky qëndrim i Gjykatës edhe pse i jep mbrojtje të njëjtë të drejtave të pronës, diferencon interesat pronësore, të cilat do të konsiderohen fundamentale në kuptim të të Drejtave të Njeriut, vetëm nëse ato përbëjnë shkakun dhe arsyen e cenimit të dinjitetit human, nëpërmjet heqjes së mundësisë materiale për vet realizim të individit. (Aleksandër 2003)

Lidhur me të drejtat e tjera reale, të gjitha shtetet e Evropës Kontinentale ndjekin traditën e të drejtës Romake, sipas të cilës të drejtat reale janë të paracaktuara dhe një listë e mbyllur. Për shembull Kodi Civil Gjerman përmban një listë të kufizuar të *të drejtave të tjera reale*. Megjithatë, kjo listë është më e gjerë se në legjislacionin francez. Si të tilla përmendim të drejtën e sipërfaqes, e drejta reale e parablerjes dhe servitutet. Njësoj edhe Italia njeh si të drejta reale të drejtën e sipërfaqes, emfiteozën, të drejtën e banimit dhe përdorimit, servitutet, bashkëpronësinë, garancitë reale, si pengu dhe hipoteka.

Për sa i takon parimit *superficies solo cedit*, sipas të cilit, pronësia mbi tokën përfshin dhe çdo gjë që gjendet mbi tokë si rregull ajo shtrihet në thellësi dhe lartësi të tokës, për sa mund ti sjellë dobi pronarit të saj, gjendet në të drejtën civile të të gjitha këtyre vendeve. Ky parim ka edhe përjashtime si në pronësinë e apartamenteve, ku pronarët e tyre në një ndërtesë janë bashkëpronarë në tokën ku ngrihet ndërtesa. Një përjashtim është edhe rasti i vendeve të bllokut socialist, ku si pasojë e faktit se regjimi komunist nuk interesohej për regjistrimin e pronës, një ndërtesë mund të ngrihej edhe në tokën e dikujt tjetër. Kjo pronësi e ndarë do të rregullohej nga ligjet e privatizimit pas rënies së sistemit komunist në këto vende.

Për sa i takon përcaktimit të tagrave të pronarit, në pjesën më të madhe të Evropës Kontinentale ato nuk mund të krijohen apo shuhen me kontratë, por janë të përcaktuara në ligj. (Michel, 2009) Ndërsa, në Angli nuk ka një përkufizim të së drejtës së pronësisë dhe përcaktueshmëria e tagrave të pronarit nuk njihet nga common law, por ajo mund të krijohet nga personat dhe equity. Common law ka krijuar vetëm dy lloj të drejtash mbi ndërtesat: të drejtën e pronës dhe të drejtën e qerasë. Këto janë të drejta absolute, që mund të trashëgohen. Të gjitha të drejtat e tjera janë krijuar nga equity ose krijohen nga kontratat; si e drejta e servitutit, e drejta e parablerjes, hipotekat, etj. Këto quhen truste dhe kanë një kohëzgjatje të limituar deri në 21 vjet. (Michel, 2009) Njësoj si e drejta angleze, edhe e drejta amerikane ka konceptin feudal të pasurisë së paluajtshme, sipas të cilit mbi të njëjtën tokë mund të njihen disa subjekteve njëkohësisht, të drejta të njëpasnjëshme. Gjithsesi në Shtetet e Bashkuara kjo e drejtë ndryshon nga një shtet në tjetrin.

Vendet nordike janë në një pozicion më të ndryshëm. Këtu edhe pse ligji njih të drejtat absolute të pronarit, ato mund të përcaktohen edhe nga kontrata. Arsyeja e përcaktimit këtu, të së drejtës së pronës në mënyrë të saktë nga ligji gjendet në faktin se e drejta e pronës është një e drejtë *erga omnes*, (kundër të gjithëve) e për pasojë të tretët duhet së pari të njohin të drejtat e pronësisë që më pas ti respektojnë ato.

Një e drejtë *sui generis* është pronësia e ndarë me kohë, që është një bashkëpronësi ku bashkëpronarët ndajnë pronën në kohë të ndryshme. Kjo formë e drejte pronësie është një lloj obligacioni, e drejtë reale ose e drejtë e korporatave dhe njihet si e tillë nga Direktiva 94/47/EEC të Komisionit Evropian.

Ndërsa, për sa i takon hipotekës, që është instituti që përdoret për të siguruar një hua, në Angli kreditori bëhet pronar i tokës deri kur huamarrësi paguan huan. Në të kundërt në sistemin kontinental, huamarrësi mbetet pronar i sendit, deri me kthimin e huas e në rast

të mos kthimit të saj, kreditori e përfiton atë nëpërmjet shitjes së pronës, gjë e cila zakonisht realizohet nëpërmjet një Urdhri Gjykate. (Dowine, 1998, fq. 109)

Lidhur me të drejtën e parablerjes, sipas Dowine (1998), ky institut i së drejtës nuk gjendet në të gjitha shtetet. Në Itali dhe Hollandë kjo e drejtë nuk njihet fare, ndërsa në vende të tjera kjo e drejtë iu njihet qiramarrësve ose organeve lokale nga ligji ose njihet nga kontrata. Në Gjermani e drejta e parablerjes iu njihet individëve zakonisht pronarëve fqinjë. Në Mbretërinë e Bashkuar kjo është një e drejtë që krijohet nga kontrata. Në shumë sisteme e drejta e parablerjes iu njihet qiramarrësve. Kjo e drejtë në disa vende është në përgjegjësinë dhe kompetencë të noterit, (Gjermani) i cili njofton subjektin që përfiton nga e drejta e parablerjes. Në Francë e drejta e parablerjes është relativisht më e zhvilluar. Këtu, së pari kjo e drejtë i njihet komunës, e cila e ushtron atë kur prona kërkohet për qëllime zhvillimi si infrastrukturë publike. Garant i ushtrimit të saj është noteri që kryen procedurën e shitjes. Në rast se komuna dëshiron të ushtrojë të drejtën e parablerjes e bën këtë duke ofruar një çmim më të ulët se ai i propozuar nga shitësi. Ndërsa shitësi ka tre mundësi:

1. të heqë dorë nga shitja dhe të mbajë pronën;
2. të pranojë ofertën me çmim më të ulët;
3. të mbajë çmimin që propozon dhe ti drejtohet gjykatës për të korigjuar çmimin që propozon komuna.

E drejta e parablerjes i njihet së dyti qiramarrësit. Në radhë të tretë, parablerja njihet në zonat rurale, ku fermeri ose shoqata e fermerëve kanë të drejtën e parablerjes. Së katërti, ajo i njihet bashkëpronarit. Por e drejta e parablerjes ka edhe disa përjashtime, si p.sh ajo nuk mund të ushtrohet nga qiramarrësi ose fermeri nëse blerësi është në lidhje gjaku me shitësin.

Për sa i takon transaksioneve mbi pasurinë e paluajtshme, legjislacione të ndryshme kanë vënë limite dhe kriterë që variojnë siç do ta shohim në vijim. Neni 44 i Kushtetutës Italiane parashikon se:

“(1) Me qëllim sigurimin e përdorimit në mënyrë të arsyeshme të tokës bujqësore dhe për të krijuar marrëdhënie sociale të drejta, ligji imponon detyrime dhe limitime në të drejtën e pronës private mbi tokën bujqësore, përcakton limitimet në varësi të rajoneve dhe të zonave të ndryshme agrikulturore, inkurajon dhe imponon kultivimin e tokës bujqësore, transformimin e pronave të mëdha dhe riorganizimin e njësive prodhuese; ajo asiston ferma e vogla dhe të mesme. (2) Ligji favorizon zonat malore”.

Gjithashtu ekzistojnë kufizime, në transaksione lidhur me objekte të veçanta. Kështu duhet marrë një leje e veçantë në transaksione lidhur me pyjet dhe tokën bujqësore në Gjermani, apo ndërtesat ekologjike në Spanjë apo objektet e artit dhe kulturës në Itali. Në Austri gëzon mbrojtje të veçantë e drejta e pronës mbi tokën bujqësore dhe pyjet, të cilat konsistojnë në ruajtjen e këtyre pasurive nga ndarja në pjesë. Ndërsa si shembull ekstrem jepet rasti i Greqisë, ku kërkohet leje e veçantë nga Ministria e Punëve të Jashtme për transaksione të tokave në kufi, të cilat gjithsesi vazhdimisht u mohohet të huajve. Në Spanjë ekziston një kufizim lidhur me të drejtën e shitjes së banesave sociale. Kështu ato mund të përdoren vetëm për qëllime strehimi dhe nuk mund të shiten 5 vjeçarën e parë, për shitje të mëtejshme në 10-15 vitet e ardhshme e drejta e parablerjes i takon administratorit publik. Kufizime të ngjashme gjenden edhe në Norvegji. Kufizimet lidhen në përgjithësi me interesin publik që këto objekte kanë për shtetet përkatëse dhe në mënyrë që ky interes të ruhet kërkohet që blerësi të provojë se është i aftë dhe mund të përmbushë detyrimet lidhur me mirëmbajtjen e objekteve përkatëse. Nga ana tjetër vendosen kufizime ligjore lidhur me përdorimin e këtyre pasurive, në përputhje me planin e zhvillimit të zonës ku ndodhen këto pasuri. Për më tepër, në Suedi kërkohet marrja e një leje të posaçme nga qiramarrësit. Në Hollandë dhe Gjermani ekzistojnë kufij të vendosura nga bashkitë lidhur me strehimin e të huajve. (Dowine, 1998, fq. 109)

Për sa i takon bashkëpronësisë së detyruar në ndërtesat e banimit gjenden katër tipe të ndryshme rregullimesh ligjore lidhur me këtë:

Sipas modelit të parë që gjendet në Norvegji, toka dhe ndërtesa i takon bashkëpronarëve, ku secili prej tyre ka të drejtën ekskluzive të përdorë apartamentin në bashkëpronësi.

Sipas modelit të dytë që gjendet në Skoci, pronësia e truallit është tërësisht e ndarë nga pronësia mbi apartamentet që do të thotë se nuk është kusht që pronarët e apartamenteve të jenë pronarët e truallit nën ndërtesë.

Sipas modelit të tretë, pronësia mbi apartamente i takon dhe gjen rregullim në të drejtën e korporatave, ku kjo e fundit është pronare e ndërtesës dhe truallit dhe pronarët e apartamenteve janë aksionarë, ku aksionet përfshijnë të drejtën e mbajtësit të përdorë apartamentin e vetë. Interesant është fakti se në këto shtete meqë kjo e drejtë i takon të drejtës së korporatave nuk është e drejtë reale dhe transferimi i saj bëhet sipas rregullave të transferimit të pasurive të paluajtshme.(Finlandë dhe Suedi)

Sipas modelit të katërt që gjendet në pjesën më të madhe të shteteve evropiane kombinohet pronësia mbi apartamentin dhe bashkëpronësinë mbi truallin dhe objektet e përbashkëta të ndërtesës.

Për sa i takon transaksioneve me pronën e paluajtshme, të gjitha shtetet evropiane lënë mënjane parimin e lirisë së formave të njohur nga e drejta e detyrimeve. Arsyeja e kësaj zgjedhjeje gjendet në rëndësinë dhe sigurinë që kërkohet kur është në diskutim prona e paluajtshme e cila vjen në përpjesëtim me vlerën e transaksionit, me qëllim mbrojtjen e konsumatorit (Dowine, 1998).

Nisur nga sa më sipër mund të pohojmë se pavarësisht ndryshimeve të sistemeve ligjore, të gjitha shtetet demokratike gjatë hartimit të rregullave pronësore, udhëhiqen nga parime të konsoliduar që ofron praktika dhe instrumentet ndërkombëtare në fushën e të drejtave të njeriut siç do trajtohet në vijim.

2.2. Pronësia në perspektivën e të Drejtave Themelore të Njeriut

Gjatë periudhës së feudalizmit, prona ishte e lidhur me statusin e personit. Ajo ishte baza për ndërtimin e një rendi shoqëror hierarkik dhe fitimin e titujve, që shërbenin për realizimin e të drejtave dhe një standard jetese të caktuar. Kështu për shembull, vetëm pronarët kishin të drejta civile dhe politike, si e drejta e votës, etj. Më tej, e drejta e pronës u bë e një çështje e rëndësishme në kërkesat e hershme të njerëzve për liri politike dhe barazi, kundër kontrollit feudal të pronësisë. Me zhvillimin e historisë së shteteve dhe krijimin e shteteve moderne, si pasojë e vendosjes së sistemit kapitalist në shumë vende të botës, koncepti mbi të drejtën e pronësisë, në përgjithësi ndryshoi.

Nevoja në rritje për ndërveprim në arenën ndërkombëtare u bazua gjithnjë e më shumë në marrëveshje, të cilat sanksionuan të drejtat themelore të njeriut, si të drejta natyrore të tij, që duhen ruajtur dhe mbrojtur nga shtetet. E drejta mbi pronën sot, edhe pse pjesë e një debati të fortë, është çështje e të Drejtave të Njeriut, e njohur si e tillë nga një numër i madh deklaratash e konventash në shumë vende të botës.

Në Deklaratën Universale të të Drejtave të Njeriut, të miratuar në 1948, në nenin 17 të saj, parashikohet se: “ *Çdo njeri ka të drejtën e pronës vet ose bashkë me të tjerë. Askush nuk mund ta privojë personin nga kjo e drejtë në mënyrë arbitrare*”. Gjithsesi, debati që ekzistonte në kohën e hartimit të Deklaratës, lidhur me pyetjen a duhet të trajtohen të drejtat e pronës, si të drejta themelore të njeriut, dhe nëse po deri në çfarë mase, reflektohet në faktin se e drejta e pronës, nuk u parashikua më tej në dy protokollet e Deklaratës Universale të të Drejtave të Njeriut, konkretisht në Konventën Ndërkombëtare të të Drejtave Ekonomike, Sociale dhe Kulturore (KNDESK) dhe Konventën Ndërkombëtare të të Drejtave Politike dhe Civile. (KNDPC) (Doebler, 2006) Në këtë kontekst, gjatë negociatave për tekstin e Deklaratës Universale për të Drejtat e Njeriut, vende të Amerikës Latine argumentonin se, e drejta e pronës duhej të

limitohej, në mbrojtjen e pronës private, që nevojitej për të jetuar, por ky sugjerim u hodh poshtë.

Ndërkohë, në Deklaratën Amerikane të Drejtave dhe Detyrave të Njeriut, e cila po negociohej në të njëjtën kohë, por u miratua një vit para Deklaratës Universale, në nenin 23 të saj parashikohet se: *“Çdo person ka të drejtë mbi pronën e vet, e cila plotëson nevojat për një banim të përshtatshëm dhe ndihmon të ruajë dinjitetin e vetes dhe familjes”*. Ndërsa në nenin 21 të saj parashikohej mbrojtje e pronës dhe kompensim i drejtë në rast cenimi të saj si dhe ndalimi i fajdeve dhe format e përdorimit të njeriut nga njeriu. (Gudmundur, Asbjom 1999, fq 370) Konkretisht këtu citohet se:

“Çdo person ka të drejtë të përdor dhe të gëzojë pronën e vet. Ligji mund të parashikojë një përdorim dhe gëzim të pronës, sipas interesit të shoqërisë. Askush nuk mund të privohet nga prona, pa një kompensim të drejtë, për qëllime publike dhe interes social dhe sipas proceduarve të parashikuara në ligj. Fajdet dhe çdo formë e përdorimit të njeriut nga njeriu duhet të ndalohen me ligj”.

Për më tepër, ekziston një numër i madh instrumentesh ndërkombëtare, të cilat edhe pse nuk trajtojnë pronën, si e drejtë e pavarur, e mbrojnë atë nëpërmjet parashikimeve të tjera kundër diskriminimit. Sipas Konventës Ndërkombëtare të Eliminimit të gjitha Formave të Diskriminimit Racor, (neni 5) thuhet se: *“Çdo person ka të drejtë të trajtohet njësoj para ligjit....duke përfshirë të drejtën e pronës vetëm ose me të tjerë, si dhe të drejtën e trashëgimisë”*. Ndërsa, Konventa Ndërkombëtare kundër të gjitha Formave të Diskriminimit ndaj Gruas, (neni 16) parashikon trajtim dhe të njëjta të drejta të bashkëshortëve, mbi pronën. Parashikime për mbrojtjen e të drejtës së pronës përfshihen edhe nga Konventa e Statutit të Refugjatit dhe Konventa mbi Mbrojtjen e Punëtorëve Migrues dhe Anëtarëve të Familjeve të Tyre.

Në nivel rajonal, shtetet evropiane, anëtare të Këshillit të Evropës, për t'i dhënë efekt Deklaratës Universale në kontekstin evropian, nënshkruan në 1950 Konventën Evropiane të Drejtave të Njeriut. Gjatë diskutimit të Konventës, për sa i takon të drejtave të pronësisë, pyetja qendrore ka qenë nëse këto të drejta duhet të mbrohen nga

Konventa. Në këtë debat gjendet edhe arsyeja pse e drejta e pronës nuk ka gjetur mbrojtje nga Konventa, por nga protokolli i parë i saj, i nënshkruar në 29 mars, 1952, sipas të cilit:

“Çdo person ka të drejtë të gëzojë i qetë pronën e vet. Askush nuk mund të privohet nga e drejta mbi pronën, përveçse për një interes publik dhe në përputhje me një ligj dhe me principe të ligjit ndërkombëtar. Sidoqoftë procedurat e parashikuara nuk mund të dëmtojnë të drejtën e shteteve për të miratuar ligje që ato i mendojnë të nevojshme për të kontrolluar në përputhje me interesin e përgjithshëm ose të sigurojnë pagimin e taksave, penaliteteve, dhe kontributeve të tjera.” (Sement, 1999)

Pas citimit të së drejtës së pronësisë në tekstet ndërkombëtare të përmendura më lart natyrshëm do të kërkonim të bënim një përkufizim mbi të drejtën e pronësisë, në kuptimin e vendosjes së një standardi. Por, siç mund të vihet re, një përkufizim i vetëm nuk është i mundur së pari për vet larmishmërinë e konceptit të së drejtës së pronësisë, i cili ndryshon si në nivel kombëtar ashtu dhe në atë ndërkombëtar. Siç thotë edhe juristi gjerman Rudolf Von Ihering:

“...përmbajtja apo qëllimi i normave është i larmishëm dhe jo universal. Ligjet duhet të përshtaten me kushtet reale të shoqërisë, shkallën e civilizimit dhe me nevojat e kohës. Standardi kryesor i ligjit nuk është e vërteta, e cila është absolute por qëllimi, i cili është relativ....” (Ikonomi 2010, fq. 248)

Ndërkohë, për të kuptuar më mirë vendin që zë e drejta e pronës, në fushën e të Drejtave të Njeriut analizojmë parimet e sanksionuara në Konventën Evropiane për të Drejtat e Njeriut dhe standardet e vendosura nga jurisprudenca e Gjykatës Evropiane së të Drejtave të Njeriut (GJEDNJ).

Konventa përmban dymbëdhjetë të drejta thelbësore, të cilat klasifikohen në dy grupe të mëdha: në të drejta të pakufizuara (absolute) dhe në të drejta të kufizuara. Te grupi i parë hyjnë të drejta, si ajo e jetës, ndalimi i skllavërisë, torturës, e drejta për gjykim të paanshëm, etj, ndërsa në grupin e dytë hyjnë të drejtat si liria e shprehjes; e drejta e familjes; e drejta e pronës etj. Në rastin e shkeljes së normave, që bëjnë pjesë në grupin e parë, GJEDNJ, mjafton të gjejë të provuar se norma është shkelur dhe nuk merr parasysh nëse ka pasur justifikim të arsyeshëm për shkeljen, nga ana e shtetit. Për llojin

e dytë të të drejtave, përveç shkeljes së normës, Gjykata duhet të vlerësojë edhe arsyet apo “justifikimin” e shtetit lidhur me shkeljen. E thënë ndryshe, autoritetet publike për kategorinë absolute të të drejtave (normave), nuk mund të bëjnë kufizime për asnjë lloj justifikimi, ndërsa për kategorinë e dytë të të drejtave, shtetet mund të vendosin kufizime sipas kushteve të përcaktuara, të cilat do ti trajtojmë në vijim.

Nisur nga sa më sipër vlerësojmë se sot, praktikisht e drejta e pronës nuk klasifikohet te të drejtat absolute, në legjislacionet moderne, pavarësisht debatit filozofik që ekziston mes autorësh. James Wilson, Gjyqtar në Gjykatën Supreme të Shteteve të Bashkuara dhe Profesor i të drejtës në Universitetin e Pensilvanisë, lidhur me këtë shprehet se:

“Roli i Qeverisë në mbrojtjen e pronësisë, varet nga botëkuptimi mbi vet të drejtën.... Në këtë mënyrë pyetja që mund të silllet në fokus është nëse qeveria është krijuar si qëllim i njerëzve apo njerëzit janë mjet i qeverisë, një ndarje që të çon te çështja e të drejtave absolute dhe nëse pronësia është njëra nga to. Është e sigurt se në stadin e vet të paformuar, njeriu kishte të drejtën natyrore të pronësisë, të personalitetit, të lirisë dhe sigurisë së vet, që duke qenë të drejta absolute nuk mund të sakrifikohen në rastet e interesave në konflikt. Por sot shpesh herë qeveritë gjenden përpara sfidave dhe duhet të zgjedhin mes dy të drejtave se kë nga ato mund të sakrifikojnë për të kënaqur tjetrën. Çështja ndërlikohet kur diskutimi vjen te interesat e dy të drejtave absolute.”(Wilson, 2010)

Njësoj, gjykon mbi absolutizmin e të drejtës së pronës edhe John Locke. Sipas tij, e drejta e pronës është një e drejtë natyrore nga ato që kanë ekzistuar përpara krijimit të shteteve dhe vet të drejtës së tyre. Në librin e tij “Dy traktate për qeverisjen”, Locke (1980) në mënyrë të përmbledhur shprehet se njerëzit nëpërmjet kontratës sociale u dhanë qeverive disa nga të drejtat e tyre për të ruajtur dhe siguruar të drejtën e jetës, lirinë dhe të drejtën e pronës. Pra, e drejta e pronës është absolute dhe rrjedhimisht, sipas Locke, siguria për pronën private duhet të udhëheqë filozofinë e legjislacionit në këtë fushë, pasi nuk mund të kuptohet që ligjet të cilat dhunojnë të drejtën e pronës, të mund të pranohen nga njerëzit, pasi është pikërisht ruajtja e pronës private arsyeja dhe justifikimi i vet ekzistencës së qeverive. Ndërsa për Zhan Zhak Ruso, (1755) ekonomia politike e duhur është ajo që bazohet në të drejtën e paprekshme të pronës, sepse ky

është i vetmi rregull që mund të lejojë njerëzimin të rivendosë sipas natyrës integritetin e vet dhe të ketë mundësinë të zhvillohet si qenie morale.

Përballë këtyre qëndrimeve, duke iu rikthyer analizimit të së drejtës së pronës, sanksionuar nga neni 1 i Protokollit të Parë, të Konventës Evropiane, evidentojmë tre rregulla të përcaktuara këtu: rregulli i parë është i përgjithshëm dhe sanksionon të drejtën e çdo personi për të gëzuar qetësisht pronën e tij; rregulli i dytë përfshin kufizueshmërinë e të drejtës së pronësisë, nën disa rregulla dhe rregulli i tretë u njeh shteteve autoritetin për të kontrolluar përdorimin e pronësisë në përputhje me qëllimin e përgjithshëm. Në lidhje me këtë të fundit, autoriteti publik nuk mund të marrë pronën dhe as të vendosë kufizime mbi të, pa pasur arsye të forta për një veprim të tillë. Ai duhet të procedojë nëpërmjet ligjeve dhe të vendosë në balancë interesin publik nga njëra anë (që duhet të jetë dhe justifikimi për kufizimin e të drejtës së pronësisë) dhe interesit privat nga ana tjetër. Gjithashtu nëse interesi publik prevalon mbi atë privat dhe prona e një personi merret atëherë ky i fundit duhet të kompensohet. Nga ana tjetër, Konventa i lë hapësirë vet shteteve të vendosin se kush është balanca mes interesit publik dhe atij privat. (Akandji, 2005)

Shtete të ndryshme mbajnë qëndrime të ndryshme lidhur me këtë çështje, madje dhe brenda një shteti legjislacioni i tij ndryshon nga një periudhë kohe në tjetrën. Këtu lind pyetja se çfarë ndikon në përcaktimin e këtyre qëndrimeve të shprehura në legjislacione dhe pse e drejta ndryshon nga një shtet te një tjetër. Në përgjithësi mund të themi se legjislacioni pasqyron zhvillimin e një kombi nëpër shekuj dhe nuk mund të merret si do të merreshin librat e matematikës me aksioma dhe konkluzione. Përveç kësaj pamjeje të përgjithshme nuk ka një marrëveshje lidhur me përkufizimin nga pikëpamja sociologjike se çfarë është ligji. Roscoe Pound, një filozof amerikan i kohëve moderne mendon se: “ *Ligji është një proces rregullimit shoqëror, i cili reflekton interesat dhe*

vlerat dominuese të shoqërisë.” (Mallor, 1998, fq 8) Sipas tij, janë interesat dominuese që i bëjnë presion një qeverie dhe kjo reflektohet në sistemin ligjor. Sipas studiuesish të tjerë *“E drejta është një mekanizëm social, që do të thotë ekuilibër mes interesave konkurruese të një shoqërie”*. (Mayneni 2007, fq 511) Nga ana tjetër Savinji, filozofi gjerman vëren se ligji është një reflektim i paplanifikuar, gati i pandërgjegjshëm i shpirtit të popullit të një shoqërie të dhënë. Në pikëpamjen e tij, ndryshimi ligjor mund të shpjegohet vetëm historikisht, si një përgjigje e ngadaltë e ndryshimeve shoqërore. Në këtë kuptim autorët e sipërpërmendur duke theksuar influencën e interesave dhe vlerave dominuese të shoqërisë i nënvlerësojnë pikëpamjet e pozitivistëve që e shohin ligjin thjesht si komandë të një autoriteti politik. (Mallor, 1998, fq. 9)

Nga sa parashtruam më lart mund të themi se Konventa e të Drejtave të Njeriut, pjesë e parashikimeve të së cilës është edhe e drejta e pronësisë duhet parë si një ligj që nuk e zëvendëson të drejtën e brendshme, por që vendos një standard minimal nën të cilin shtetet anëtare nuk mund e nuk duhet të zbresin.⁵ Kjo do të thotë se shtetet, pavarësisht kushteve sociale e zhvillimit historik, në mënyrë që të jenë në respekt të Konventës nuk duhet të miratojnë ligje a akte ligjore, që çojnë në një gjendje më të pafavorshme dhe negative për shtetasit e vet, se sa ajo që parashikohet në Konventë.

Për sa analizuam më lart, mund të përmbledhim se e drejta e pronës private edhe pse listohet në katalogun e lirive dhe të drejtave themelore, nuk mund të absolutizohet si e drejtë tërësisht individuale pasi ka edhe karakter social, kjo për arsyen e influencës që ka ajo në mirëqenien e përgjithshëm, fakti që i cili gjen justifikim, kufizueshmëria e saj nga e drejta e brendshme e shteteve.

Nga ana tjetër edhe pse në Konventën Evropiane për të Drejtat e Njeriut dhe në Instrumentet e tjerë Ndërkombëtarë nuk gjendet një përkufizimi të pronësisë është e

⁵ Për më tepër lexoni, Qendra Shqiptare e Rehabilitimit të Traumës dhe Torturës, *“Në mbrojtje të lirive themelore, jurisprudencë dhe interpretime të rregullimit të jetës dhe aktivitetit të autoriteteve shtetërore në Evropë”*, Tiranë, 2010, fq 26

vetëkuptueshme që çdo përcaktim i përmbajtjes dhe kufijve duhet të respektojë parashikimet themelore të të drejtave të njeriut, sipas kuptimit primar, dhe gjithashtu të jetë në harmoni me normat e tjera të Konventës dhe Instrumenteve të tjerë ndërkombëtare, nga të cilat veçanërisht mund të përmendim; parimin e barazisë; parimin e sigurisë juridike; parimin e proporcionalitetit, etj. Gjithsesi një interpretim dhe standardet lidhur me këto parime, përcaktohen nga GjEDNj dhe jurisprudenca e saj, për të cilën do të flasim në pjesën e katërt të këtij punimi.

2.3. E drejta e pronës dhe pasuritë e paluajtshme në Shqipëri.

2.3.1. Vështrim Historik.

Në përpjekje për të kuptuar më mirë të drejtën e një vendi, duhet të njohim kontekstin specifik kulturor e historik ku ajo lind dhe zhvillohet. Në këtë përfundim arriti Mein, studiues dhe filozof i së drejtës, i cili studioi ndikimin e kulturës dhe traditave në zhvillimin e së drejtës, sipas të cilit rëndësia e historisë qëndron, edhe në dritën që hedh ajo, në interpretimin e përmbajtjes së ligjit. (Ikonomi, 2010, fq 240) Në këtë këndvështrim kapitulli në zhvillim paraqet edhe vlera praktike, krahas atyre me natyrë teorike.

Në të do të trajtohet historia e të drejtës së pronës mbi pasuritë e paluajtshme në Shqipëri e ndarë për efekt studimi në katër etapa:

- i. Marrëdhëniet pronësore mbi pasuritë e paluajtshme nga fillesat e historisë; nga ligjet kanunore deri të ligjet e shtetit të parë Shqiptar;
- ii. Marrëdhëniet pronësore mbi pasuritë e paluajtshme nga krijimi i Shtetit të parë Shqiptar deri në vitin 1945;
- iii. iii. Marrëdhëniet pronësore mbi pasuritë e paluajtshme nga 1945-1990;
- iv. iiii. Pronësia sot, si një e drejtë kushtetuese dhe ligjore.

Marrëdhëniet pronësore mbi pasuritë e paluajtshme nga fillesat e historisë;nga ligjet kanunore deri të ligjet e shtetit të parë Shqiptar.

Sipas historianit italian, Antonello Biagini (1998), në periudhën midis viteve 229 dhe 168 p.e.s, Iliria e Jugut së bashku me Epirin u pushtua nga Roma. Këtu filloi romanizimi i Ilirisë, si në pjesët e tjera të Perandorisë Romake. Romakët bashkë me sundimin sollën edhe kulturën dhe sistemin ligjor Romak. Karakteristikat e veçanta të Ilirisë fillojnë të zhvillohen me ndarjen e Perandorisë Romake, në Perandorinë e Lindjes dhe Perandorinë e Perëndimit, kohë kur historia e trojeve shqiptare bëhet pjesë e asaj të Bizantit. Ky i fundit mbështetet tek elementi ushtarak i administratës së vet, që reflektohet në dhurim të tokave nëpunësve civilë e ushtarakë, zhdukje përherë e më të madhe të qiramarrësve, të pronarëve të mesëm e të vegjël të tokës, si dhe dhënie të privilegjeve për klerikët. Të gjitha këto ndikuan në lindjen e feudalizmit.

Ndërkohë, mungojnë evidenca për zbatimin e tyre në praktikë dhe që tregojnë kohën e saktë të lindjes së kanuneve, por e sigurt është se këto janë norma zakonore nëpërmjet të cilave është administruar toka në Shqipëri, përpara dhe gjatë sundimit Osman dhe në vazhdim me krijimin e shtetit të pavarur shqiptar. Kanunet kanë vepruar sipas zonave dhe kanë qenë disa syresh, por veçohen si tre më të rëndësishmit: Kanuni i Lek Dukagjinit në Veri të Shqipërisë, Kanuni i Bendës në Shqipërinë Qendrore dhe Kanuni i Labërisë në Jug.

Në përgjithësi mund të themi se, në këtë periudhë, shoqëria shqiptare e bazon jetesën mbi tokën bujqësore. Prona private ndahet në parcela, ku çdo parcelë ka kulmin ose shtëpinë dhe rreth saj shtrihet toka që punohet e përdoret për nevoja të familjes së madhe.

Sipas Kanunit të Lek Dukagjinit, kufijtë që rrethojnë pronën, konsiderohen të paprekshëm e të shenjtë. *“Shka asht shpi qi qet tim, do të ketë pronat e veta”*(neni 213 i Kanunit, Gjecovi). Ndërsa në paragrafin 216 citohet: *”me lujt kufijt asht si me lujt*

eshtrat e t'vdekunve". Në zonat ku vepronte ky Kanun, gjejmë veç rregullimeve mbi pronën private dhe institutin e kujrisë ose pronës së përbashkët midis njerëzve të bashkësisë, objekt i së cilës është përdorimi kolektiv i kullotave, pyjeve, vendeve të gjuetisë, rrugëkalimeve, etj. Paragrafi 232 i Kanunit thotë *"Kujria asht veni, që ka përbashkanisht një katund a një flamur për kasolle, për lëndë, për dru, për gjueti e për të tjera nevoja"*. Ndërtimi i marrëdhënieve mbi bazën e pronës private, sipas Kanunit të Lek Dukagjinit duhet kuptuar në kontekstin e rendit fisnor, ku normat pasqyrojnë sistemin e lidhjeve fisnore, mbi bazën e afërsisë së gjakut dhe rregullat mbi familjen e madhe. Kalimi i pronësisë nga njëri te tjetri bëhet nëpërmjet shitblerjes dhe shkëmbimit në natyrë që ende nuk është zhdukur. Në përmbajtje të marrëdhënies së shitblerjes qëndron shkëmbimi i pronës me shpërblimin në të holla si çmim të sendit. Gjithashtu pasuritë e kujrisë nuk mund ti tjetërsojë, ti shesë apo ti pjesëtojë një individ i vetëm. Ja si citohet lidhur me këtë në Kanun:

"Kujria nuk ndahet, sa shpi e tyme të jenë, kanë tagër në kujri të katundit a sa tyme të jenë në flamur, kanë tagër në kufij të flamurit..... visarin e kujrisë s'mund ta shesë një, pa të tjerë, dami e fitimi asht i të gjitha tymave të katundit a të flamurit" (neni 233, 234).

Ndërsa për sa i takon të drejtës së parablerjes sipas këtij Kanuni, kjo njihet sipas tre radhëve; së pari të drejtën e parablerjes e kanë të afërmit, vllaznia dhe fisi. Në rast se këta refuzojnë blerjen, e drejta e parablerjes ushtrohet nga kufitari. Në rast se kufitari gjithashtu refuzon blerjen, atëherë në radhë të tretë e drejta e parablerjes ushtrohet nga çdo bashkë fshatar. Me refuzimin e këtij të fundit, toka mund ti shitet kujtdo.

Nga ana tjetër, në Jug të Shqipërisë, marrëdhëniet mes njerëzve rregullohen nga Kanuni i Labërisë, që lindi si e drejtë zakonore dhe vazhdoi të vepronte edhe krahas të drejtës civile otomane. Fillimisht, e drejta e pronësisë mbi tokën u fitua me anë të pushtimit e më pas me hapjen e tokave të reja. Në këtë krahinë, ndryshe nga krahina veriore, familja e madhe u nda më shpejt në familje të vogla, ku çdo e tillë kishte në pronësi tokë dhe të drejtën ta ruante atë. Në këtë mënyrë u krijuan gradualisht parcelat e vogla, nga ndarja e

pasurisë së familjes. Pronari kishte të drejtë ta ndante, ta shiste, ta dhuronte, etj tokën e vet. Sipas Kanunit të Labërisë të mbledhur nga Prof Ismet Elezi, (2006) Këshilli i Pleqve ka të drejtë të administrojë pronën e përbashkët, të vjelë të hollat nga shitja e kullotave.(neni 64), ndërsa Kuvendi i burrave të Krahinës është përgjegjës për zgjidhjen me drejtësi të konflikteve për kufij tokash. (neni 83)Ndërsa gjyqi i pleqve e ushtron veprimtarinë e tij gjyqësore në bazë të kanunit edhe për konflikte pronësore.(neni 97) Ndërsa për çështjet e ruajtjes së kufijve dhe tjetërsimit të pronës së përbashkët normat kanunore në jug nuk ndryshonin nga ato të Kanunit të Lek Dukagjinit.

Pak a shumë në të njëjtën vijimësi paraqitet situata edhe në zonën e Kanunit të Bendës i mbledhur nga Haxhi Goci në vitet 1960-1985). Në këtë Kanun, pronës private i kushtohet një kapitull më vete. *“Çdo shpi ka pronat e veta, edhe shpia vet asht pronë”*. Ndërsa për pronën e përbashkët ka një rregullim të përafërt me rregullimin ligjor modern të bashkëpronësisë mbi sendin. Në të sanksionohet se Kujria, si kullota, pylli, zabeli, vendi i gjuetisë, është pronë e gjithë katundit. Kujria ka prestarë, aq sa shpi janë në katun dhe asnjë pjesëtar i kujrisë nuk ka të drejtë të shesë a të blej kullot, zabel e pyll qi janë pronë e katundit.(kreu I) Për atë që merr nga toka e kujrisë ka sanksione.(pika 5,6) Sipas këtij Kanuni, pika 7, thuhet se: *“pëmës së mbjellë në pyll a kudo në kujri, kokrrat ia hanë të gjithë, por kush sëpat në te s’muj me vu”*. Për ta ilustruar këtë shikojmë gojëdhënë në vazhdim. Në një zonë të Kanunit, para më shumë se 100 vjetësh Kurt Nel Xhixha (fisi karas) thuri një gardh në kujri të katunit. Për këtë shkak u ngrit në këmbë krejt katundi dhe u munduan të vinin punën në udhë, e meqë nuk ia dolën Kuvendi vendosi me e përjashtu dhe e ndau për të mirë a për të lig nga gjiri i vet. Mbas disa kohësh, Kurtit iu vra i biri e asnjë nga katundi nuk i shkoj duke zbatuar vendimin e Kuvendit. Kurti atëherë bërtiti: *“Hajdeni burra bani vorrin e djalit tim dhe hiqni gardhin”*.

Interesante janë parashikimet në Kanun, mbi caktimin e kufijve. Si kufij mund të mbillet një pemë apo të vendoset një gardh. Kufiri si në dy Kanunet e tjera edhe këtu është i shenjtë: *”Po preke dikë në kufi e ke prek në thelb të zemrës.”*

Lidhur me trashëgiminë, ashtu si në pjesën tjetër të Shqipërisë, dhe në legjislacionet perëndimore të kohës, gruaja nuk mund të përfitonte nga ndarja e pasurisë së paluajtshme, por ajo merrte vleftën e pjesës në këtë pasuri. Në çdo rast, ajo nuk mund të trashëgonte nga pasuria e burrit të vet, pas vdekjes së tij.

Në këtë Kanun kemi edhe rregulla, mbi tjetërsimin e pasurisë së paluajtshme. Sipas tyre, në këto transaksione palë është vetëm i pari i shtëpisë. Ai mund të japë përjashtimisht pëlqimin e tij për të hyrë në transaksione dhe pjesëtarë të tjerë të shtëpisë, por vetëm për pasuritë e luajtshme.(kreu II) Ndërsa, në transaksionet mbi tokën, njihet edhe instituti i parablerjes. Në respektim të kësaj të drejte, para se të shitej toka duhet me vu në dijeni vllaznin, fisin e pastaj katunin, ku vëllezërit dhe fisi kanë të drejtë ta blejnë me 100 grosh ma lirë se sa ban toka a shpia. Vetëm nëse asnjë prej tyre nuk dëshiron ta blejë, atëherë toka mund ti shitet kujtdo.

Fillimi i pushtimit turk (shek XIV) përkon me konflikte të shumta mes qyteteve që luftonin për vetadministrim dhe mes fisnikëve feudalë, pronarë të mëdhenj tokash. Në këtë kontekst, Perandoria Otomane thelloi konfliktet duke ndjekur një politikë decentralizimi në Shqipëri. Më tej Osmanët arritën të fusin administratën dhe timaret e tyre, deri në jug të vendit, të banuar nga toskët. Arsyet e depërtimit të pushtimit osman në jug më shumë se në veri janë të natyrave të ndryshme me karakter gjeopolitik, vështirësi për shkak të territorit të thepisur, etj, por ka autorë që mendojnë se arsyeja e veçantëqë perandoria Otomane nuk arriti të impononte normat e veta gjatë pushtimit në veri, qëndron në faktin se Kanuni i Lek Dukagjinit që qeveriste në këto zona ishte shumë i fortë (Dedaj, 2010).

Për sa i takon regjimit juridik të tokës, gjatë pushtimit turk, ai mbështetej në pronësinë feudale dhe marrëdhëniet mbi tokën rregulloheshin nëpërmjet kanunameteve, të cilat mbështeteshin te kanuni. Pikërisht kjo është edhe koha, së cilës i përkasin dokumentet më të vjetra të pronësisë në vend, të cilat janë hartuar në gjuhën turke. (regjistri i sanxhakut shqiptar, 1431-1432) Turqit bënë regjistrimin e tokës dhe pavarësisht se kujt i përkisnin tokat i shpallën ato të gjitha, pronë shtetërore. Në këtë sistem, tokat shqiptare u futën në fondin e përgjithshëm të tokave të shtetit Osman, në dispozicion të Sulltanit, i cili ua jepte ato feudalëve ushtarakë, funksionarëve të administratës civile, fetare, etj me kusht që ata të paguanin taksa dhe të mobilizoheshin në luftë. Familja fshatare, nga fondi i tokave shtetërore përfitonte të drejtën e përdorimit të ngastrës së vet të tokës (bashtina). Kurse besnikëve të vet, Sulltani u jepte toka me të drejta pronësie të trashëgueshme.

Me dekretet e viteve 1831 dhe 1834, Porta e Lartë, nëpërmjet reformave të tanzimatit, suprimoi feudalizmin ushtarak, megjithatë prona feudale nuk u zhduk. Në vazhdim me ligjin 1858 "*Mbi tokën*" u sanksionua prona private dhe u lejua shitblerja e saj.(Harxhi, 2004) Në përgjithësi, në fund të sundimit të vet, marrëdhëniet juridiko civile në Perandorinë Otomane dhe në Shqipëri si pjesë e saj, rregulloheshin nga legjislacioni turk, kryesisht kodi civil turk- Mexheleja (1889) dhe kodi i tokës (1858), që tentonte liberalizimin e tregut të tokës. Por me gjithë këto reforma të bëra në drejtim të krijimit të pronës private, në fund të sundimit Osman në Shqipëri, struktura e pronës karakterizohet nga një sistem ende gjysmë-feudal; ku toka është e ndarë në çifligje të mëdha që janë pronë e shtetit, e bejlerëve ose e pashallarëve, të dhëna me qira ose në gjysmatari, ndërsa prona e vogël dhe e mesme është e përhapur vetëm në zonat e veriut.

Marrëdhëniet pronësore mbi pasuritë e paluajtshme nga krijimi i Shtetit të parë

Shqiptar deri në vitin 1944.

Me shpalljen e pavarësisë, Shqipëria vazhdon të jetë vend kryesisht bujqësor, ku pjesa më e madhe e marrëdhënieve ekonomike zhvillohen mbi tokën bujqësore. Në këtë periudhë, situata ekonomike në vendin tonë është shumë e rënduar. Në krahinat malore mbizotëruese janë ekonomitë e vogla individuale, ku çdo familje ka në zotërim, në formën e pronës private vetjake, një copë toke sa për bukë. Pasuritë e tjera me natyrë bujqësore si pyjet, kullotat, livadhet, sistemi ujitës etj janë pronë e përbashkët, në përkatësi të bashkësisë së banorëve të fshatit.

Krijimi dhe fillimi i funksionimit si një shtet i pavarur nuk solli ndonjë ndryshim të ndjeshëm në sistemin e marrëdhënieve ekonomike të zbatuara nga shteti turk. Shteti shqiptar përgjithësisht nuk i ndryshoi ligjet për tokën, por ruajti ato të shtetit Otoman deri në nxjerrjen e ligjeve të reja. Menjëherë pas shpalljes së pavarësisë, qeveria konfiskoi të gjitha çifligjet që i përkisnin shtetit Turk dhe vetë Sulltanit. Nga ky veprim rezultoi që shteti shqiptar të bëhej pronari më i madh i tokave bujqësore, i pasuar nga çifligarët e mëdhenj e pastaj pronarët e vegjël. Gjatë konfiskimit të pronave që më parë i përkisnin shtetit turk, çifligarët e mëdhenj duke përfitur nga situata e paqartë politike, arritën të vinin në zotërim një pjesë të këtyre tokave. Por, të ardhurat e pakta që merrnin nga toka bënë që çifligarët e mëdhenj ti shisnin pjesë të tokave të tyre, duke shtuar numrin e fshatarëve, pronarë të vegjël.(Meçani, 2004) Megjithatë në përgjithësi, toka ishte përqendruar në duart e një pjese të vogël çifligarësh dhe pjesa tjetër e popullsisë ishte pa tokë. Në këtë kontekst lindi nevoja e një reforme agrare, me qëllim pakësimin e pronave të çifligarëve të mëdhenj dhe dhënia e tyre fshatarëve me pak ose aspak tokë. Kjo kërkesë u shtrua për herë të parë në Këshillin Kombëtar, në vitin 1921 dhe në mars

1923 u miratua ligji “Mbi vendosjen e emigrantit mbi tokat e shtetit”, sipas të cilit çdo familje emigrantësh i jepej 2 ha tokë për ti punuar si çifçinj.

Ndërkohë, në 1 prill 1924, Komisioni Ndërkombëtar në Vlorë miraton Statutin e Shqipërisë si ligji i parë Kushtetues i Shqipërisë, i cili ndër të tjera garanton të drejtën e pronës me kufizimin e vetëm, atë të dobisë publike.

Megjith' përpjekjet e sipërcituara reformuese, projekti i parë për një reformë të mirëfilltë agrare u hartua në kohën e revolucionit të qershorit, më 1924, por qeverisja e shkurtër e Nolit bëri që edhe kjo reformë, të mbetej thjesht një projekt.

Përveç legjislacionit civil, prona dhe të drejtat mbi to në këtë kohë, garantohen edhe nga normat e Kodit Penal të 1928, e megjithatë për shkak të prapambetjes ekonomike, vjedhjet e grabitjet e pronës në këtë kohë janë të përhapura.

Në vitin 1929 erdhi në pushtet mbreti Zog, që gjithashtu e gjeti Shqipërinë vend agrar të prapambetur. Ai i dha drejtim diskutimeve për hartimin e një kodi civil të ri, që do të zëvendësonte kodin civil turk, ende në fuqi. Kodi i ri Civil, u hartua në 1929 dhe u mbështet në Kodin Civil Francez, duke bërë shpërndarjen nga e drejta islame. Lidhur me pronësinë dhe pasuritë e paluajtshme, në të parashikohet se:

“E drejta e pronësisë, për çfarëdolloj pasurie që të jetë, është e padhunueshme, pa të qenit e vërtetuar rregullisht nevoja e interesit botëror dhe pa mospagesën e vlerës së arsyeshme, sipas ligjit të posaçëm nuk mund të shpronësohet pasuria e askujt”

Ndërsa në nenin 794 të tij përcaktohet përmbajtja e të drejtës së pronësisë. Si e tillë është e drejta për të gëzuar e disponuar sendet pa asnjë kufizim tjetër, jashtë atyre që caktohen me ligj ose me rregullore. Në nenet në vazhdim parashikohet se:

“...askush nuk mund të detyrohet me cedu nga pronësia e vet e me leju të tjerët ta përdorin, veçse kur e lyp interesi publik ligjor i vërtetuar dhe kurdoherë kundrejt parapagimit të një dëmshpërblimi të arsyeshëm.....rregullat përkatëse të shpronësimit për dobi publike caktohen me ligje të posaçme”.

Nga sa shihet në parashikimet më lart, në përmbledhje mund të themi se me miratimin e kodit civil të 1929, prona private u shpall e shenjte dhe e paprekshme, në mbështetje të parimeve kapitaliste.

Gjithashtu gjatë qeverisjes së tij, Mbreti Zog si edhe paraardhësit e tij, ndjeu nevojën e bërjes së një reforme agrare. Për këtë qëllim ai në vitin 1930, dekretoi ligjin për reformën agrare, në të cilin parashikohej se çdo pronë tokësore, e cila ndodhej në zotërim të personave fizikë, të institucioneve publike, të personave juridikë dhe të shtetit, i nënshtroheshin shpronësimit të detyrueshëm në masën e paracaktuar nga ky ligj. Toka e shpronësuar do të kalonte në favor të bujqve të tjerë pronarë, të cilët nuk kishin tokë të mjaftueshme dhe në sasinë që caktohej sipas këtij ligji. Nga ky ligj do të përfitonin edhe të gjithë ata persona, të cilët nuk merreshin me tregti, ose me punë të tjera që sjellin fitime të ligjshme, si dhe tërë ata agronomë që kishin mbaruar shkollën e mesme dhe që nuk kishin tokë në fshat në maksimumin e përcaktuar ligjor. Në thelb ligji synonte të bënte ndryshimin e raporteve agrare mbi tokën, duke pakësuar sasinë e tokës në zotërim të pronarëve të mëdhenj dhe duke shtuar atë në favor të fshatarëve të varfër. Por meqenëse ky ligj cenonte interesat e pronarëve të mëdhenj të tokave, dhe ata ishin përkrahësit e vazhdueshëm të mbretit u hoq dorë nga zbatimi i reformave të parashikuara në të. Veç kësaj, gjatë periudhës 1929-1939, një pjesë e konsiderueshme e tokës kaloi në favor të mbretit Zog. Përgjithësisht reforma agrare nuk u arrit të realizohej për shkak të angazhimit dhe të përpjekjeve të pakta. (Meçani, 2004)

Në kohën e mbretërimit të Zogut, njihen edhe ligjet e para të konfiskimeve në Shqipëri.

Konkretisht në ligjin për të arratisurit politik, thuhet se:

”të pandehurve për faje politike, që ushtrojnë fajet e tyre në Shtetet e huaja dhe të pandehurve me këto faje që arratisen e që nuk dorëzohen mbas 15 ditësh afati, ju konfiskohet pasunija e tyre e tundshme dhe e patundshme”.(Ligji nr 115/1925)

Me një ligj të mëvonshëm, në 1928 u shpall amnistia për të arratisurit politik, pas deklaratës së këtyre të fundit se nuk do të kundërshtonin ligjet e vendit.(Ligji nr 160/1928) Ligji për amnistinë e të arratisurve politik më vonë u përdor nga Mbreti Viktor Emanuel i Tretë, i cili miratoi ligjin “*Mbi pasunitë e qytetarëve që kanë zhvilluar një aktivitet antikombëtar*”(1939), dënoi me konfiskim pasurie edhe Mbretin Zog dhe

përkrahësit e tij. Pas kapitullimit të Italisë u vendos kthimi i pasurive të konfiskuara, Mbretit Zog dhe opozitarëve të tjerë, të cilët u rehabilituan për një periudhë të shkurtër kohe që siç do ta shohim në kapitujt në vazhdim zgjati deri me konfiskimin edhe njëherë të këtyre pasurive nga regjimi i partisë komuniste deri me kthimin përfundimisht të tyre pas ndërrimit të sistemit në 1990 dhe aplikimit të legjislacionit për kthimin dhe kompensimin e pronave.

Me ikjen e Mbretit Zog dhe pushtimin e Shqipërisë të gjitha forcat politike që erdhën në krye të vendit për ti joshur i premtinin masës fshatare, tokë, por asnjë e tillë nuk rezultoi e plotë dhe e suksesshme, kjo për shkak edhe të ndërrimit të qeverive në kohë të shkurtër.

Marrëdhëniet juridike mbi pasuritë e paluajtshme në vitet 1944-1990.

Me mbarimin e Luftës së Dytë Botërore, Shqipëria u bë pjesë e kampit sovjetik dhe politika, që ajo ndoqi në 50 vitet që pasuan ishin të modelit Sovjetik dhe Jugosllav.

Lufta Antifashiste Nacional-Çlirimtare, në Shqipëri u shfrytëzua nga Partia Komuniste për marrjen me dhunë dhe vendosjen e pushtetit të saj. Ajo, nëpërmjet Këshillit Antifashist Nacionalçlirimtar, që funksiononte si organ ligjvënës deri në vitin 1946, kur u zëvendësua nga Kuvendi Popullor, pas luftës shumë shpejt vuri nën kontrollin e vet veç të tjerash edhe ekonominë dhe pasurinë e Shqiptarëve. Preteksti për këtë ishte rindërtimi i vendit, pas lufte. Lufta kundër armikut të brendshëm dhe të jashtëm, u bë në bazë të strategjisë së kalimit të pronës nga private në shtetërore, nëpërmjet formave të tilla si sekuestrimi, konfiskimi dhe shtetëzimi, siç trajtohet në vijim.

Fillimisht shteti i kohës, shfuqizoi legjislacionin në fuqi para 7 prillit 1939, pikërisht me ligjin e datës 17 maj 1945 dhe dekretin nr. 392 të datës 1947 të Presidiumit të Kuvendit Popullor. Nga ana tjetër Qeveria, bazuar në nenin 12 të Kushtetutës sipas të cilit “*Toka u takon atyre që e punojnë*” doli ligji “*Mbi reformën agrare*”, nr. 108, dt. 29.08.1945, i

cili brenda vitit pësoi ndryshime edhe më radikale. Si fillim reforma agrare e 1945 rezultoi me shpronësimin e pronarëve të mëdhenj e latifondistëve dhe me shpërndarjen e tokës fshatarëve pa tokë. Gjithsesi sipas këtij ligji, fshatarëve nuk iu dha e drejta e pronësisë mbi tokën e përfituar, por vetëm e drejta e përdorimit. Në këtë mënyrë ata nuk mund të tjetërsonin pronën, as ta hipotekonin atë, madje as nuk mund ta jepnin me qira, duke bërë që toka bujqësore të ndalohej të ishte objekt i qarkullimit civil. Në këtë mënyrë u krijuan premiset për formimin e kooperativave bujqësore në fshatra të cilat u organizuan, sipas ligjit nr. 236, datë 20.04.1946. Këto organizma ekonomikë u ngritën me pronat e anëtarëve të tyre, duke krijuar nivelin e dytë të pronësisë mbi tokën, atë të pronës kolektive. Reforma agrare u aplikua edhe në vende të tjera të bllokut socialist, por në Shqipëri ajo pati veçantinë e vet, për faktin se u zhduk pothuajse fare ngastra e tokës së kooperativistit, tregu fshatar, etj.

Në vijim të politikës shpronësuese, u miratuan një sërë ligjesh që konfiskonin pronën e kundërshtarëve të regjimit. Këto ligje, fillimisht u aplikuan kundër të arratisurve politikë dhe më pas situata u përshkallëzua dhe ato u aplikuan kundër të gjithë atyre që kundërshtonin regjimin, duke e kthyer konfiskimin në dënim si për fajë penale dhe për fajë politike. Në këtë kontekst mund të përmendim ligjin për konfiskimin e pasurisë së të arratisurve politik; (ligji 25/1944) ligjin për konfiskimin e pronave të shtetasve italianë e gjermanë (ligji 36/1945); ligjin mbi konfiskimin e pasurisë; (ligji 40/1944) ligjin për dispozitat e përgjithshme penale dhe ligjin për krijimin dhe funksionimin e Gjykatës Ushtarake. (ligji 41/1944) Me këtë të fundit iu dha kompetencë Gjykatave Ushtarake, që veç dënimeve me burgosje të jepte edhe dënime me konfiskimin e pasurisë së të përndjekurve politikë. Historia edhe më parë kishte njohur ligje mbi konfiskimin e pasurive të kundërshtarëve politikë, por në këtë kohë, kjo dukuri mori përmasa të jashtëzakonshme. Pasuria e konfiskuar iu shpërnda familjeve të cilëve iu

ishin djegur shtëpitë si dhe familjeve të partizanëve, kurse pjesa tjetër do të përdorej për nevojat e ushtrisë dhe të popullit. (Saraçi, 2012)

Gjithashtu, shtetëzimi mori hov të madh, gjatë viteve 1946-1947, duke u shtrirë në të gjithë sektorët ekonomikë. Baza juridike për marrjen e masave radikale në vijim ishte Kushtetuta e 14 marsit 1946, së bashku me ndryshimet që ju bënë asaj në vitin 1950. Veç parimeve me karakter të përgjithshëm demokratik, siç janë garantimi i pronës private dhe të iniciativës private në ekonomi, Kushtetuta kishte mjaft sanksione që theksonin epërsinë e pronës shtetërore dhe mundësinë e shtetëzimit të pronës private, kur këtë e kërkonte interesi i përgjithshëm. Me anë të këtyre normave u sanksionua edhe prona ekskluzive e shtetit mbi pasuritë strategjike dhe në bazë të tyre, me akte të veçanta juridike, u shtetëzuan një seri aktiviteteve të pronash private.

Paralelisht me shtetëzime të sektorëve strategjikë në ekonomi vijonin konfiskimet, ku në qendër të tyre u vunë edhe pronësitë dhe shkollat e komuniteteve fetare. Kështu u rekuizuan të gjitha pronat e shkollave, organizatave, institucioneve dhe shoqërive dhe iu konfiskuan të gjitha pasuritë urdhrit jezuit me përjashtim të kishave, që ktheheshin në pronë të shtetit.

Me ligj të veçantë (Dekreti 221/1946) u morën dhe konfiskuan pronat e të gjithë funksionarëve politikë si ish qeveritarë, ish parlamentarë, ish funksionarë të shtetit dhe bashkive si dhe u konfiskuan pasuritë e sipërmarrësve që kishin përfituar nga kontratat e bëra me funksionarët e sipërpërmendur.

Për më tej nëpërmjet legjislacionit të konfiskimeve u dënuan me marrjen e pasurive private edhe qytetarët italianë e gjermanë, duke përfshirë shoqëritë sipërmarrëse dhe bankat me këta aksionarë. (Ligji 36/1945)

Vendimet për konfiskimet jepeshin nga Komisioni i Posaçëm i konfiskimeve, në varësi të Ministrisë Drejtësisë. Ky Komision ishte instanca e fundit që përfundonte procesin e

kalimit të pronës nga private në shtetërore. Kompetencat e tij shtriheshin dhe mbi vendimet e gjyqësorit, të cilat i dërgoheshin këtij organi për rishqyrtim.

Ligjet e sekuestrimeve dhe konfiskimeve nuk u zbatuan vetëm kundër kategorive të përmendura më sipër, por edhe kundër tregtarëve shqiptarë, të cilët ishin nën presion të vazhdueshëm të humbjes së pasurisë së tyre, për shkak të legjislacionit në fushën e tatimeve, siç ishte ligji për tatimin e jashtëzakonshëm, (Ligji 37/1945) ligji për tatimin e zakonshëm; ligji për tatimin e aksionarëve, të cilët shërbyen si bazë për sekuestrime të pasurive të luajtshme dhe të paluajtshme, të gjithë atyre që në rast të mospagimit të detyrimeve të vendosura në to, konsideroheshin në borxh me shtetin. Legjislacioni tatimor i kësaj kohe mundësoi kalimin e pasurisë së tregtarëve në duart e shtetit. Pasuritë e paluajtshme regjistroheshin në emër të shtetit, në bazë të vendimit të komisionit sekuestrues që zinte vendin e noterit duke redaktuar akt blerjen e pronarit të ri.

Shpronësimi pa shpërblim i tokave të pronarëve, që kishte formën e një shtetëzimi edhe pse për qëllime të reformës agrare, shtetëzimi i sektorëve strategjikë, konfiskimet si dënime në fushën penale dhe në atë tregtare u ndoqën nga shtetëzimi i industrisë, kantierëve të ndërtimit, fabrikat, farmacitë dhe çdo sipërmarrje private. Të gjitha këto pasuri, pasi kaluan në duart e shtetit u riorganizuan në ndërmarrje shtetërore në fusha të ndryshme. Shtetëzimet vazhduan edhe në vitin në 1947, kohë në të cilën ishte e ndaluar tregtia e lirë dhe vazhdoi shtetëzimi i atyre pak fabrikave e punishteve që kishin mbetur nga aksioni i shtetëzimit pa shpërblim gjatë vitit 1946. Më tej gjatë vitit 1948 shpronësimi pa shpërblim mori përmasa më të mëdha me daljen e ligjit për shpronësimet private për interes të përgjithshëm.(ligji 481/1948) Në vazhdim me dekretin nr. 801/1950, u shtetëzuan edhe 2561 shtëpi banimi e ndërtesa të tjera, duke u dëbuar me dhunë pronarët e tyre.

Shtetëzimet e tokave bujqësore, industrive e sipërmarrjeve të tjera ekonomike u shtrinë siç duket në të gjithë ekonominë duke krijuar centralizimin e ekonomisë me shpronësimin e të pasurve për llogari të shtetit, duke lënë vetëm pronën e vogël private, e cila u kufizua në mënyrë të vazhdueshme deri në zhdukjen e saj në 1969, kur u verifikuan edhe shtetëzimet e fundit. Prona e vogël nuk u shtetëzua, por ishte në proces shndërrimi me anë të kooperativave dhe e vetmja gjë në pronësi të personave fizik ishin sendet e përdorimit vetjak. Kushtetuta e vitit 1976 bëri mbylljen përfundimtare de jure të situatës faktike, duke sanksionuar ndalimin e pronës private, e cila, referuar studiuesve është e pashembullt ndër gjithë vendet e bllokut socialist, modelin politik dhe ekonomik të të cilit ndoqi Shqipëria. Në këtë kohë njiheshin vetëm dy forma pronësie; ajo shtetërore dhe kolektive (prona kolektive ndryshon nga bashkëpronësia) mbi kooperativat bujqësore. Këto të fundit shumë shpejt u shndërruan në ndërmarrje shtetërore. Toka bujqësore dhe jobujqësore u shpall pronë ekskluzive e shtetit.⁶ Edhe trojet ku ngriheshin banesat në pronësi vetjake ishin pronë e shtetit.

Në përmbledhje mund të themi se në këtë kohë, sendet e paluajtshme janë jashtë qarkullimit civil, për arsyen e vetme se ato janë në pronësinë ekskluzive të shtetit dhe prona private është e ndaluar me Kushtetutë.

2.3.2. Pronësia pas viteve 90, si një e drejtë kushtetuese dhe ligjore

Ndryshimi i sistemit ekonomik e politik në Shqipëri në 1990 dhe rrëzimi i regjimit komunist e gjeti Shqipërinë, jo vetëm shumë të varfër ekonomikisht, por edhe me një sistem ligjor të papërshtatshëm për kushtet e reja, që kërkonte ndërtimi i sistemit të ri me bazë ekonominë e tregut. Procesi i ri transformues dhe dinamik kishte në qendër krijimin e pronës private, dhe gjetjen e një ekuilibri mes interesit publik dhe privat në

⁶Në raste sporadike vihet re ekzistenca e pronës private dhe disponimi mbi të. Shih Vendimi i Gjykatës së Lartë nr. 1349, dt. 24.10.2001.

çështjet e pronësisë. Në këtë këndvështrim, Legjislaturës së Parë Pluraliste të Kuvendit Popullor, i lindte detyra e hartimit të një legjislacioni të ri në fushën e pronësisë. Ndryshimet ligjore që vijuan kishin në themel të tyre të drejtat për garantimin e pronës private, si një çështje kushtetuese dhe pjesë e të Drejtave Themelore të Njeriut.

Fillimisht, Parlamenti Shqiptar miratoi ligjin “*Për dispozitat kryesore kushtetuese*” (1991) i cili, përveçse shfuqizoi Kushtetutën e vitit 1976 hodhi bazat për sanksionimin e garancive kushtetuese, për njohjen e mbrojtjen në mënyrë të barabartë të të gjitha llojeve e formave të pronësisë. Në vazhdim u miratuan ligje për njohjen e iniciativës dhe pronës private, por fillimisht me kufizime në tjetërsimin e tokës. Sipas nenit 2 të ligjit nr. 7501 “*Për tokën*”, dt 19.07.1991, ndalohej shitja e blerja e tokës, ndërsa në nenin 3 parashikohet ndalimi për dhënien e tokës në përdorim dhe në pronësi, subjekteve të huaj.

Në vitin 1994, Shqipëria u bë pjesë e Konventës Evropiane për të Drejtat e Njeriut (KEDNJ) dhe aderoi në një sërë aktesh ndërkombëtare, duke marrë përsipër detyrimin për garantimin e të drejtës së pronës, sipas kritereve dhe kufijve të sanksionuar në KEDNJ dhe instrumente të tjerë ndërkombëtare. Për tu përshtatur me të drejtën ndërkombëtare, në 1998 u hartua dhe miratua Kushtetuta e parë demokratike e vendit, ku e drejta e pronës u përfshi në pjesën e parë të saj, ku sanksionoheshin të Drejtat Themelore të Njeriut.

Sot e drejta e pronës përveçse në Kushtetutë dhe akte Ndërkombëtare parashikohet edhe në Kodin Civil si një institut me vlerë të veçantë i së drejtës.

Në Kushtetutë, koncepti i pronësisë përmendet disa herë. Së pari në nenin 11, pika 2 parashikohet se: “*Prona private dhe publike mbrohet njëllë me ligj*”.

Së dyti, në nenin 17 parashikohet se:

"1. Kufizime të të drejtave dhe lirive të parashikuara në këtë kushtetutë mund të vendosen vetëm me ligj dhe 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. 2. Këto kufizime

nuk mund të cenojnë thelbin e lirive dhe të drejtave dhe në asnjë rast nuk mund të tejkalojnë kufizimet e parashikuara në Konventën Evropiane së të Drejtave të Njeriut”,

Së treti në nenin 41, parashikohet se:

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

Vlen të ndalem pak më gjatë në trajtimin e dispozitës së fundit kushtetues, nenit 41 të sipërcituar. Sipas saj, Kushtetuta i jep ligjvënësit një hapësirë respektivisht të gjerë autoriteti për kufizimin e të drejtës së pronës, pasi përdorimi i pronës duhet të shërbejë për të mirën e shoqërisë. Megjithatë gjatë hartimit të politikave në të mirë të shoqërisë, duhet marrë parasysh që kompetenca rregullator e ligjvënësit është e kufizuar. Ai duhet të ruajë thelbin e garancisë për pronën, por edhe të veprojë në përputhje me gjithë normat e tjera kushtetuese.⁷ Në këtë kuptim, fryma e Kushtetutës në mbrojtjen e pronës private është në respekt të parimit të shtetit social dhe gjatë rregullimit të përmbajtjes së këtij instituti lejon sjelljen në baraspeshë, të kërkesave të shoqërisë me interesat individuale. Njëkohësisht, në rast të kufizimit të së drejtës së pronës nuk mund të anashkalohen edhe parime të tjera Kushtetuese si siguria juridike; shpërblimi i drejtë; parimi i barazisë dhe proporcionalitetit, të cilat do të zhvillohen më gjerësisht në pjesën e katërt të kësaj teme.

Për tu diskutuar mbetet pika 2 e nenit 41, e cila përcakton mënyrën e fitimit të pronësisë. Parashikimi ligjor në këtë pikë është jashtë funksionit të garantimit të mbrojtjes së pronës private si e drejtë themelore, por ç’është më e rëndësishme ky parashikim nuk është në përputhje me doktrinën, jurisprudencën dhe kuadrin ligjor të përgjithshëm, në fuqi në Republikën e Shqipërisë. Konkretisht, në pikën 2 parashikohet se *prona fitohet me dhurim, me trashëgimi, me blerje dhe me çdo mënyrë tjetër klasike*

⁷ parashikimi i pikës 1, 3 dhe 4 të nenit 41 kanë të njëjtën përmbajtje me nenin 1 të protokollit 1 të Konventës Evropiane për të Drejtat e Njeriut.

të parashikuar në Kodin Civil. Nisur nga ky formulim lindin disa pyetje. A mund të fitohet pronësia, nëpërmjet një kontrate tjetër veç kontratës së dhurimit apo kontratës së blerjes? Cilat janë mënyrat klasike të fitimit të pronësisë?

Për t'iu përgjigjur këtyre pyetjeve, shohim parashikimet ligjore, lidhur me mënyrat e fitimit të pronësisë, në Kodin Civil, të cilit i referohet Kushtetuta.

Së pari, Kodi Civil nuk prezanton një listë të mbyllur kontratash që mund të shërbejnë për fitimin e pronësisë. Si të tilla përveç shitjes, dhurimit mund të jenë edhe kontrata e shkëmbimit, por edhe të tjera kontrata atipike. Një liri e tillë kontraktore është në përputhje të plotë me parimin e lirisë së qarkullimit civil në një ekonomi tregu. Për këtë arsye është e rekomandueshme që termat e përdorur në pikën 2, neni 41 *dhurimi* dhe *blerja* mund të përmbliidhet me një fjalë të vetme dhe të zëvendësohet me *terminkontratë* (duke qenë kështu në koherencë me terminologjinë e Kodit Civil, neni 164 “*fitimi i pronësisë me kontratë*”).

Së dyti, jo vetëm Kushtetuta, por edhe Kodi Civil dhe ndonjë legjislacion tjetër nuk propozojnë ndarjen në mënyra klasike dhe jo klasike të fitimit të pronësisë. Kodi Civil (neni 163-190) njeh si mënyra të fitimit të pronësisë të pasurive të paluajtshme sa më poshtë:

1. fitimin e pronësisë me kontratë;
2. fitimin e pronësisë me trashëgimi;
3. fitimin e pronësisë me parashkrim fitues;
4. fitimin e pronësisë me bashkim e përzierje;
5. fitimin e pronësisë me përpunim;
6. fitimin e pronësisë së tokave të bashkuara nga aluvionet;
7. fitimin e pronësisë së tokave të liruara nga rrjedha e ujit;
8. fitimin e pronësisë së tokave të krijuara në shtratet e lumenjve;
9. fitimin e pronësisë me anë të pushtimit;

10. fitimin e pronësisë me anë shpronësimi;

11. fitimin e pronësisë me mënyra të tjera, të caktuara me ligj të veçantë.

Në këtë kuptim, mbetet e paqartë dhe jo në koherencë me legjislacionin në fuqi se kujt mënyrave të fitimit të pronësisë u referohet kushtetuta me termin “*sipas mënyrave klasike*”.

Për arsyet më sipër, një formulim më i saktë i pikës 2 të nenit 41, që do të reflektonte problematikën më sipër do të ishte: “...2. *prona fitohet me kontratë, trashëgimi, dhe çdo mënyrë tjetër të parashikuar në kodin civil dhe në ligje të veçanta.*”

Gjithashtu Kushtetuta i kushton një nen të veçantë të drejtës së ish pronarëve. Neni 181 parashikon se:

“1. Kuvendi, brenda dy deri tre vjetëve nga hyrja në fuqi e kësaj Kushtetute, nxjerr ligje për rregullimin e drejtë të çështjeve të ndryshme, që lidhen me shpronësimet dhe konfiskimet e kryera para miratimit të kësaj Kushtetute, duke u udhëhequr nga kriteret e nenit 41.

2. Ligjet dhe aktet e tjera normative të miratuara para datës së hyrjes në fuqi të kësaj Kushtetute dhe që kanë të bëjnë me shpronësimet dhe konfiskimet, do të zbatohen kur nuk vijnë në kundërshtim me të.”.

Nga një interpretim i këtij neni së bashku me nenin 41, del se shteti Shqiptar ka detyrimin të zgjidhë në mënyrë të drejtë, çështjen e ish pronarëve “*me çdo mjet që është e mundur, sipas kushteve social ekonomike të vendit*”. (Vendim i Gjykatës Kushtetuese nr 12/2000) Kushtetuta nga njëra anë kërkon zgjidhje të drejtë të çështjes dhe nga ana tjetër përcakton kufijtë e “*drejtësisë,*” duke e lënë në diskrecion të Qeverisë, nëse kompensimi i drejtë do të jetë i plotë dhe sipas vlerës së tregut apo do të jetë produkt i një formule tjetër.⁸Për këtë çështje do të flasim më gjerë, në pjesën pas ardhëse të kësaj teme.

Gjithashtu, pronësia përveç se çështje kushtetuese është edhe pjesë e të drejtës private. Si e tillë, ajo gjen rregullim të hollësishëm nga normat e Kodit Civil, (1994) ku krahas mënyrave të fitimit të pronësisë, siç trajtuam më sipër përcaktohet edhe kuptimi juridik i

⁸ Ndërsa Shqipëria, në raportet ndërkombëtare, vlerësohet si rast unik ndër vendet e ish bllokut, ku ligjet për kompensimin e ish pronarëve sigurojnë kompensim të plotë me vlerën e tregut, vende të tjera të ish bllokut socialist, përfshirë Gjermaninë Lindore, kanë bërë një kompensim të drejtë, por jo të plotë, duke e konsideruar çështjen e kthimit të pronave si një çështje drejtësie sociale dhe jo çështje të së drejtës së pronës. shën i autores

të drejtës së pronësisë. Në nenin 149 të tij, parashikohet se: “...*pronësia është e drejta për të gëzuar dhe disponuar lirisht sendet, brenda kufijve të caktuar nga ligji*”. Ky parashikim së bashku me parashikimet në nenet 296, 302, 304 të tij, përcakton edhe përmbajtjen e të drejtës së pronësisë: Gëzimi; Posedimi dhe Disponimi janë sipas Kodit Civil, tre tagrat kryesore të pronarit. E drejta e posedimit është e drejta për të sunduar efektivisht sendin. E drejta e gëzimit është e drejta për të shfrytëzuar sendin sipas destinacionit dhe për të nxjerrë përfitime nga ai (frytet civile dhe natyrore), ndërsa e drejta e disponimit është e drejta për të përcaktuar e ndryshuar gjendjen juridike të sendit, nëpërmjet veprimeve juridike, si shitja, dhurimi, etj.

KAPITULLI III: FITIMI I PRONËSISË MBI PASURITË E PALUAJTSHME PËRMES LIGJIT NË VITET 1990-2015.

Në parantezë, me mënyra të fitimit të pronësisë kuptojmë ato fakte juridike me të cilat ligji lidh krijimin apo lindjen e të drejtës së pronësisë. (Nuni, Hasneziri 2007) Siç cituam më sipër në Kodin Civil përcaktohen mënyrat e fitimit të pronësisë. Në nenin 163 të tij parashikohet se: *“Pronësia fitohet nëpërmjet mënyrave të caktuara në këtë Kod dhe mënyrave të tjera të caktuara me ligj të veçantë.”* Meqenëse fokusi i temës është fitimi i pronësisë nëpërmjet *mënyrave të tjera të caktuara me ligje të veçanta*, në vazhdim do të shohim se si ka gjetur shprehje ky parashikim, në legjislacionin shqiptar nga viti 1990- 2014⁹.

Ky legjislacion, si baza për fitimin e pasurisë së paluajtshme, në mënyrë skematike mund të paraqitet nëpërmjet 5 drejtime kryesore të mëposhtme:

1. procesi i kthimit dhe kompensimit të pronave, ish pronarëve;
2. procesi i privatizimit;
3. procesi i ndarjes së tokës bujqësore, pyjeve, kullotave dhe livadheve;
4. procesi i legalizimit të ndërtimeve informale;
5. procedurat e transferimit të pronësisë në zonat turistike.

Përveç këtyre, baza për fitimin e pronësisë, janë edhe legjislacioni për transferimin e pronës kur përfitues është shteti si p.sh ligji për shpronësimin publik, ai për transferimin e pronësisë nga qeverisja qendrore në atë vendore; ligji për sekuestrimet dhe konfiskimet si edhe legjislacioni në fushën tregtare për likuidimin dhe falimentimin e shoqërive tregtare.

⁹ Në periudhën 1990-2015 janë miratuar mbi 70 ligje në këtë fushë. Shënim i autorit.

Për efekt studimi, kapitulli në vazhdim organizohet i ndarë në tre kapituj, ku në të parin, duke ndjekur ndarjen skematike të sugjeruar më sipër, do të analizohen së pari konceptet që ofron legjislacioni përkatës; qëllimi; objekti, subjektet dhe fusha e veprimtarisë; procedurat dhe kufizimet e parashikuara në të. Në kapitullin e dytë do trajtohet fitimi i pronësisë, kur përfitues i saj është shteti dhe në kapitullin e tretë fitimi i pronësisë në fushën tregtare, si pasojë e likuidimit dhe falimentimit të shoqërive tregtare.

3.1. Drejtimit kryesore të transferimit të pronësisë në Shqipëri pas vitit 1990

3.1.1.Konteksti dhe qëllimi i legjislacionit

Legjislacioni mbi kthimin dhe kompensimin e ish-pronarëve

Qëllimi i ligjvënësit, lidhur me legjislacionin e kthimit dhe kompensimit të pronave ish pronarëve ka qenë parashikimi i rregullave ligjore me qëllim që të gjithë ish-pronarët, të cilëve pas vitit 1944 u ishte marrë prona në mënyrë të padrejtë nga shteti, të përfitonin të drejtën e kthimit të saj dhe nëse kjo nuk do të ishte objektivisht e mundur, për shkak të ndryshimeve në urbanistikë, ata të përfitonin kompensimin e saj, sipas çmimit të tregut. Ky qëllim nuk ka ndryshuar me gjithë ndryshimet rekord të legjislacionit në fjalë (numërohen 20 të tilla). Vlen të theksohet ligjvënësi në hartimin e këtij legjislacioni nuk është bazuar në parimin e pronës private, por në parimin e drejtësisë dhe të shtetit social. Kjo ka rëndësi të veçantë, kur diskutohet e drejta e ish pronarëve në kontekstin e mbrojtjes së të drejtës së pronës si e drejtë e njeriut apo si një detyrim i shtetit për të respektuar një detyrim të marrë përsipër.

Kjo pohohet edhe në raportet dhe sugjerimet e institucioneve ndërkombëtare, sipas të cilave, kompensimi i ish pronarëve jo domosdoshmërisht duhet të jetë i njëjtë me

çmimin e tregut, por ky mund të caktohet në varësi të situatës financiare të një shteti.¹⁰ Madje sipas këtyre raporteve, kërkesa për të kompensuar ish pronarët me vlerën aktuale të tregut është e vështirë të implementohet si pasojë e kostove të larta financiare. (Rama, 2013, fq. 19) Gjithsesi Shqipëria mori përsipër detyrimin tu kthejë/kompensojë pronën ish pronarëve, por ndryshe nga vendet me të njëjtën situatë politiko financiare vendosi, kompensim me vlerën e plotë të tregut, në pamundësi kthimi të pronës. Ky detyrim i marrë përsipër tej mundësisë financiare të shtetit, pasoi me një proces kompensimi të tej zgjatur, që ende nuk ka përfunduar. Nga ana tjetër fatura e lartë financiare që shoqëron këtë formulë kompensimi rëndon mbi buxhetin e shtetit, duke prekur interesin publik, që cenohet nga pakësimi i investimeve në sektorë të tjerë publikë si shkolla, spitale, kopshte, infrastrukturë të rëndë e të lehtë, etj.

Legjislacioni mbi privatizimet

Privatizimi në vendet perëndimore, shihet si një transferim standard i të drejtave të pronësisë nga subjekti shtet te subjekti privat. Ndryshe është ai në vendin tonë, ku për shkak të krijimit të strukturave të reja, që nuk kanë ekzistuar më parë në ekonominë tërësisht shtetërore privatizimi është edhe një proces transformimi i shoqërisë. Pas vitit 1990, privatizimi u konsiderua një mënyrë çlirimi prej pronës shtetërore dhe prej administrimit të ndërmarrjeve publike, që duhej bërë sa më shpejt dhe në mënyrë sa më të plotë. Ligjet e para të miratuara për këtë qëllim janë në funksion të privatizimit të njësisë të vogla tregtare dhe shtëpive të banimit, p.sh ligji nr. 7512/1991 "*Për sanksionimin dhe mbrojtjen e pronës private, nismës së lirë, veprimtarive private të pavarura dhe privatizimit*"; ligji nr. 7652/1992 "*për privatizimin e banesave*

¹⁰Opinion no. 277-2004 Venice Commission "*On the draft law on recognition, restitution and compensation of property of the Republic of Albania*". Në pikën 8, paragrafi i 2-të tij shprehet: "*Legjislatori është i lirë të zgjedhë metodën e ndreqjes. Ai mund të zgjedhë, kthim në tërësi ose kompensim të pjesshëm ose të plotë në para, fatura ose në aksione, në varësi të kushteve historike dhe ekonomike, me të vetmin kusht që grupe të krahaseshëm të ish pronarëve të trajtohen në mënyrë të barabartë*". [http://www.venice.coe.int/webforms/documents/default.aspx?pdffile=CDL-AD\(2004\)009-e](http://www.venice.coe.int/webforms/documents/default.aspx?pdffile=CDL-AD(2004)009-e)

shtetërore”, etj. Më pas privatizimet vazhduan me sektorët e vegjël e të mesëm të ekonomisë dhe ky proces ende vazhdon kryesisht me sektorë të mëdhenj dhe strategjik të ekonomisë shqiptare.(ligji 8306/1998 "*Për strategjinë e privatizimit të sektorëve me rëndësi të veçantë*" i ndryshuar)

Në përmbledhje mund të themi se objektivi kryesor strategjik i privatizimit ishte nxitja e rritjes së pronës private, e cila u zhvillua duke transferuar tre lloj të drejtash nga shteti te subjektet private: të drejtën e pronësisë; të drejtën e përdorimit dhe të drejtën e zhvillimit.

Legjislacioni për tokën bujqësore, pyjet, kullotat dhe livadhet

Ndërrimi i sistemit ekonomik shoqëror në vitin 1990 e gjeti Shqipërinë me një ekonomi agrare mbizotëruese. Në këtë kontekst ishte e nevojshme bërja e një reforme mbi tokën bujqësore, e cila në këtë kohë ishte pronë tërësisht shtetërore, në administrim të kooperativave dhe ndërmarrjeve bujqësore. Në këtë kontekst u miratua ligji "*Për tokën*", 7501/1991, mbi bazën e të cilit filloi procesi i transferimit të së drejtës së pronësisë, për tokat bujqësore në administrim të kooperativave bujqësore, të anëtarët e tyre. Gjithashtu ky proces u shtri në tokat e ish Ndërmarrjeve Bujqësore (NB), ku fillimisht këto iu dhanë në përdorim e më pas në pronësi, anëtarëve të tyre. (Ligji nr.8053/1995 "*Për kalimin në pronësi, pa shpërblim të tokës bujqësore*", i ndryshuar)

Në të njëjtën kohë u miratuan ligje me qëllim rregullimin e pronësisë dhe administrimin e fondit pyjësor dhe kullosor. Pyjet, kullotat dhe livadhet kanë një rëndësi të madhe dhe interes publik të veçantë në një shtet, për shkak të efektit që kanë për biodiversitetin dhe mjedisin në përgjithësi. Për këtë arsye, fondi pyjor dhe kullosor konsiderohet pasuri kombëtare, përpara se të jetë në pronësi të subjekteve private apo agjencive shtetërore në nivel qendror dhe lokal dhe legjislacioni përkatës parashikon rregulla të hollësishme lidhur me administrimit dhe zhvillimin e veprimtarive në to nga personat fizikë dhe juridikë, nga organet e pushtetit lokal dhe shtetit. Të gjithë këto subjekte, që kanë në

pronësi, në administrim ose në përdorim pyje, grumbuj drurësh ose dru pyjorë, brenda ose jashtë fondit pyjor kombëtar janë të detyruar të sigurojnë mbrojtjen e tyre.

Legjislacioni mbi legalizimet e ndërtimeve pa leje

Procesi i legalizimeve në zonat urbane dhe informale ka një kontekst historik, në të cilin gjenden edhe arsyet e hartimit dhe qëllimi i legjislacionit përkatës. Përgjatë viteve të trazicionit, Shqipëria njohu një migrim të brendshëm e të shpejtë të 1/3 së popullsisë, nga zonat rurale drejt atyre urbane, fenomen i cili pati pasojat e veta; ndërtimet e shumta dhe zënien e sipërfaqeve të gjera të tokës, pa autorizimin e nevojshëm ligjor, kryesisht në periferinë e kryeqytetit, dhe qytete të tjera, duke krijuar kështu zonat informale urbane. Ndërtimet bëheshin pa marrë në konsideratë ligjet e rregullimit të territorit apo të ndërtimit, pa leje nga autoritetet zyrtare, pa infrastrukturën e duhur dhe shpesh, në tokë e cila nuk i takonte ndërtuesit. Për pasojë, shumë prona në qytet konsiderohen si jo të ligjshme. Tërësia e këtyre ndërtimeve krijoi një kaos të dukshëm dhe për më keq u bë i pakontrollueshëm nga organet kompetente shtetërore. Nga një vlerësim i Bankës Botërore (qershor 2011) në të gjithë vendin mendohet se janë ngritur pa leje rreth 350 000- 400 000 ndërtime pa leje.¹¹ Alternativat e zgjidhjes së kësaj situatë ishin prishja e ndërtimeve pa leje, që do të sillte trazira shoqërore, ose lejimi i situatës kaotike të krijuar që ishte gjithashtu jo efektive, pasi do të pengonte lëvizjen e ekonomike dhe tregun e pasurive të paluajtshme, duke lënë jashtë sistemit formal një kapital të vërtetë pasurie. Në përgjigje të kësaj situatë u pa si zgjidhje politike dhe pragmatiste legalizimi i ndërtimeve pa leje. Në këtë frymë u miratua fillimisht ligji nr 9404/2004 *“Për legalizimin dhe urbanizimin e zonave informale”*, i cili më pas me qëllim përmirësimin, u zëvendësua me ligjin nr. 9482/2006, *“Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje,”* i ndryshuar. Në mënyrë të përmbledhur, qëllimi kryesor i gjithë këtij legjislacioni është

¹¹ Raport i Bankës Botërore nr. 62519 Al, *“Qeverisja në mbrojtjen e të drejtave mbi pronën e paluajtshme në Shqipëri: Një sfidë e vazhdueshme”*, qershor 2011.

formalizimi i ndërtimeve pa leje, transferimi ligjor i pronësisë së truallit, ku ato janë ndërtuar dhe sistemimi i zonave informale brenda sistemit urbanistik.

Legjislacioni për pronësinë e pasurive në zonat turistike

Zonat me përparësi zhvillimin e turizmit, janë rregulluar me ligje që kanë pësuar ndryshime ndër vite. Deri në 2004, rregullimi i tyre bëhej nga ligji për zhvillimin e zonave me përparësi turizmin, sipas të cilit Ministria e Turizmit dhe KZHT ishin përgjegjëse për zbatimin e ligjit dhe dhënien e pronës shtetërore për ta zhvilluar, subjekteve (personat e stimuluar); lidhjen e marrëveshjes së qirasë dhe zhvillimit me pronë shtetërore. Me hyrjen në fuqi të ligjit nr. 9235/2004 “*Për kthimin dhe kompensimin e pronës*”, Ministrisë së Turizmit iu hoq e drejta të operojë me pronën shtetërore.

Nga ana tjetër edhe pse qëllimi i legjislacionit në fjalë ishte zhvillimi i zonave turistike, nëpërmjet zhvillimit të pasurive të paluajtshme që gjenden në këto zona, duket se praktikrat e zhvilluara në bazë të këtij legjislacioni, devijuan nga qëllimi i tij. Konkretisht lejet e dhëna në bazë të ligjit për zonat turistike u zbatuan jo vetëm për zhvillimet e lidhura me turizmin, por edhe për forma të tjera zhvillimi, brenda zonës, që prekën qëllimin dhe theksin turistik të tyre. Shembulli dhe fenomeni më i përhapur në këtë kontekst janë kontratat mes shoqërive tregtare të ndërtimit me subjekte private, me objekt kalimin e pronësisë të njërive ekonomike të vogla të ndërtuara sipas një leje zhvillimore mbi truall shtetëror. Nonsensi juridik i këtyre kontratave ishte pikërisht kalimi nga ana e personit të stimuluar te të tretët, të drejta pronësore që ata nuk i gëzonin.

Në këtë kontekst dhe me qëllimin për të rregulluar ligjërisht gjendjen e faktit, me shumë paqartësi lidhur me titujt e pronësisë, u miratua ligji nr. 10186, datë 5.11.2009 “*Për rregullimin e pronësisë mbi truallin shtetëror, në zonat me përparësi turistike*”, i ndryshuar, i cili rregullon marrëdhëniet e pronësisë mbi truallin dhe objektet e ndërtuara në zonat e stimuluar me përparësi turizmin, që janë dhënë për realizimin e veprimtarive

të stimuluar, të krijuara para hyrjes në fuqi të këtij ligji. Me këtë ligj u jepet mundësi poseduesve fizikë të objekteve të veçanta, të blejnë truallin ku ndodhen këto të fundit, brenda afateve të përcaktuara, duke mundësuar kështu përfshirjen në qarkullimin juridik-civil të këtyre pronave (objekt+truall). Shumat e përfituara nga ky proces do të derdhen në fondin e kompensimit financiar për ish-pronarët.

3.1.2. Objekti, Subjekti dhe Fusha e Veprimtarisë

Legjislacioni për kthimin dhe kompensimin e ish-pronarëve

Objekti i këtij ligji është parashikuar në nenin 1 të tij, si vijon:

- a. rregullimi i drejtë, sipas kritereve të nenit 41 të Kushtetutës, të çështjeve të së drejtës së pronësisë, që kanë lindur nga shpronësimet, shtetëzimet apo konfiskimet;
- b. kthimi dhe aty ku kjo është e pamundur, kompensimin e saj;
- c. procedurat për realizimin e kthimit dhe kompensimit të pronave, si dhe organet administrative të ngarkuara për realizimin e tyre.

Nga sa më sipër, objekt i ligjit është njohja e të drejtës së pronësisë (*ipso jure*) ish-pronarëve, dhe kthimi ose kompensimi i saj. Mundësia ligjore e përfitimit të kompensimit është risi e ligjit të 2004-ës.

Konkretisht kompensimi përfitohet nga subjektet e shpronësuar, për ato prona për të cilat është i pamundur kthimi fizik, në një nga format e mëposhtme (Ligji 9235/2004

“Për kthimin dhe kompensimin e pronave, ish pronarëve,” i ndryshuar, neni 11):

- a. Me pronë tjetër të paluajtshme të të njëjtit lloj, me vlerë të barabartë, në pronësi të shtetit;
- b. Me pronë tjetër të paluajtshme të çdo lloji, me vlerë të barabartë, në pronësi të shtetit;

- c. Në aksione në shoqëri me kapital shtetëror ose kur shteti është bashkëpronar, që kanë vlerë të barabartë me pronën e paluajtshme;
- d. Me vlerën e objekteve, të cilat janë objekt i privatizimit;
- e. Me të holla.

Subjektet e këtij ligji do të jenë vetëm individët që plotësojnë këto kushte:

- a. të kenë qenë pronar të një pasurie të paluajtshme përpara vitit 1944;
- b. e drejta e pronësisë ti jetë hequr në mënyrë të padrejtë nga shteti pas datës 29.11.1944;
- c. të kenë qenë pronar para 7 prillit 1939, dhe i është marrë prona për shkak të zbatimit të ligjit nr 37/1945 *“Ligja e tatimit të jashtëzakonshëm për fitimet e luftës.”*

Në plotësim të kushtit të parë, do të quhet marrje e padrejtë nga shteti çdo akt, ku shprehimisht parashikohet shpronësimi, shtetëzimi, konfiskimi për shkak të vendimeve penale, por edhe çdo marrje e pronës, tej vullnetit të pronarit pavarësisht nëse mungon një akt i shkruar. Kjo për arsyen e thjeshtë se të gjithë ish pronarët e humbën pronën, e cila i kaloi shtetit de facto deri në vitin 1968, dhe de jure me miratimin e Kushtetutës të vitit 1976. Një gjë e tillë është edhe fryma e ligjit për kthimin dhe kompensimin e pronave, konkretisht neni 2, ku parashikohet se ish pronar është ai që pronësia i është hequr *“.... sipas akteve ligjore, nënligjore, vendimeve penale të gjykatave ose të marrë me çdo mënyrë tjetër të padrejte nga shteti nga data 29.11.1944, si dhe kthimin ose kompensimin e pronës.”*

Nuk janë subjekte të ligjit ish-pronarët që e kanë humbur pronën për shkak se e kanë shitur, dhuruar atë ose për shkak të shpronësimit për interes publik.

Fusha e veprimtarisë shtrihet mbi të gjitha objektet pronë shtetërore, të cilat u kthehen ish pronarëve, sipas kushteve të mëposhtme të parashikuara nga neni 8 i ligjit 9235/2004:

- a. Kur trualli u është tjetërsuar personave të tretë dhe mbi të nuk janë ngritur ndërtesa të përhershme dhe të ligjshme ai u kthehet subjekteve të shpronësuar;

- b. Kur mbi truallin e subjektit të shpronësuar, shteti ose persona të tretë kanë kryer ndërtime ose investime, në përputhje me legjislacionin në fuqi, ato llogariten sipas vlerës së tregut në çastin kur njihet e drejta e pronësisë;
- c. Në lidhje me banesat, ato duhet të lirohen nga qiramarrësit brenda një afati 3 vjeçar dhe shteti merr përsipër strehimin e tyre;
- d. Në rastin e ndërtimeve të bëra para datës 10.08.1991, për të cilat nuk është regjistruar pronësia e truallit, ai që ka në pronësi ndërtesën detyrohet të paguajë vlerën fillestare të truallit;
- e. Në rastin e ndërtimeve të ligjshme të bëra në truallin e dhënë nga shteti me qira ose koncesion, pronari i ndërtesës paguan vlerën e truallit ku ngrihet ndërtesa, sipas çmimeve të tregut.

Legjislacioni për privatizimet

1. Privatizimi i shtëpive të banimit dhe njësive të vogla të shërbimit

Objekt i këtij legjislacioni është përcaktimi i rregullave dhe proceduarve për të kaluar të drejtën e pronës nga shteti te subjektet private, për shtëpitë e banimit dhe njësitë e vogla të shërbimit.

Fusha e veprimtarisë së legjislacionit në këtë drejtim shtrihet mbi shtëpitë e banimit dhe njësitë e vogla të shërbimeve si dyqanet me pakicë, sistemi i taksive, transporti ndërqytetor, pikat e riparimit, bar-restorantet etj.

Subjekt i ligjit për privatizimin e banesave janë të gjithë pjesëtarët madhorë të familjeve që kishin kontratë qiraje me shtetin për shtëpinë e banimit. Konsiderohen persona madhorë ata të cilët sipas gjendjes familjare të datës 1 dhjetor 1992 janë mbi 18 vjeç, ndërsa subjekt i privatizimeve të njësive të vogla të shërbimit janë së pari ata që punonin në këto njësi në çastin e privatizimit dhe në mungesë të interesit të tyre për të marrë pjesë në privatizim, ath subjekt mund të jetë çdo person fizik ose juridik.

2. Privatizimi i ndërmarrjeve të mesme.

Objekti i këtij legjislacioni është rregullimi i mënyrës së privatizimit të ndërmarrjeve të vogla e të mesme.

Fusha e veprimtarisë së këtij legjislacioni shtrihet mbi ndërmarrjet shtetërore të vogla e të mesme.

Subjekte të ligjit janë të gjithë personat fizikë dhe juridikë, por në pozita më të favorshme janë ish pronarët, ish punonjësit, të cilët gëzonin të drejtën e parablerjes mbi objektet që privatizoheshin.

3. Privatizimi i ndërmarrjeve shtetërore të shndërruara në shoqëri tregtare.

Objekt i këtij ligji janë përcaktimi i rregullave të hollësishme për procedurën e privatizimit të ndërmarrjeve shtetërore të transformuar në shoqëri tregtare.

Fusha e veprimtarisë së këtij legjislacioni shtrihet mbi ndërmarrjet shtetërore, të cilat u shndërruan në shoqëri tregtare me kapital shtetëror, në bazë të ligjit nr. 7926, datë 20.04.1995 *“Për transformimin e ndërmarrjeve shtetërore në shoqëri tregtare.”*

Subjekte të këtij legjislacioni janë të gjithë shoqëritë tregtare me kapital shtetëror nga njëra anë dhe personat fizikë dhe juridikë, vendas e të huaj nga ana tjetër. Në pozita më të favorshme për shkak të zotërimit të së drejtës së parablerjes janë ish pronarët dhe punonjësit e shoqërisë.

4. Privatizimi i sektorëve strategjikë

Objekt i këtij legjislacioni janë rregullat dhe procedurat për të mundësuar privatizimin e sektorëve strategjikë të ekonomisë në pronësi dhe administrim shtetëror.

Fusha e veprimtarisë shtrihet mbi sektorët me rëndësi të veçantë të ekonomisë si industria e energjetikës dhe e mineraleve, e naftës dhe e gazit, postat, telekomunikacionet, pyjet dhe ujërat, rrugët automobilistike e hekurudhore, portet detare, aeroportet, transporti ajror e hekurudhor.

Subjekt i legjislacionit për privatizimin e sektorëve strategjikë janë nga njëra anë shteti me përfaqësues Ministrinë e Ekonomisë dhe nga ana tjetër investitorët strategjikë.

Legjislacioni mbi tokën bujqësore, pyjet, kullotat dhe livadhet

Objekt i legjislacionit për tokën bujqësore janë rregullat e vendosura për kalimin e në pronësi dhe në përdorim të tokave bujqësore që administroheshin nga ish-kooperativat bujqësore dhe Ndërmarrjet Bujqësore (NB), para vitit 1991.

Fusha e veprimtarisë së këtij ligji shtrihet mbi tokat bujqësore në administrim të ish kooperativave bujqësore dhe Ndërmarrjet Bujqësore.

Subjekt i legjislacionit për tokën bujqësore janë ish-anëtarët e kooperativave dhe NB-ve, që përfaqësohen nga kryetari i familjes.

Objekt i legjislacionit për pyjet është përcaktimi i rregullave të njëjta për marrëdhëniet, të drejtat dhe detyrat e institucioneve shtetërore, subjekteve private, organizatave jo fitimprurëse dhe të biznesit për ruajtjen, menaxhimin, administrimin e fondit pyjor, tokës pyjore.

Fusha e veprimtarisë së legjislacionit të kullotave dhe livadheve (Ligji nr 9385/2005 “*Për pyjet dhe shërbimin pyjor*”, i ndryshuar; Ligji nr. 9693/2007, “*Për fondin kullosor*”, i ndryshuar) shtrihet mbi fondin pyjor dhe kullosor, i cili ndahet në katër kategori:

1. kategoria e vogël e tyre, që përdoret për fondin e kthimit dhe kompensimit të ish-pronarëve;
2. pyjet dhe kullotat që janë afër fshatrave, janë pronësi shtetërore dhe menaxhohen nga pushteti lokal;
3. pyjet dhe kullotat që gjenden në vende të largëta, janë pronë e shtetit dhe menaxhohen nga agjenci shtetërore;

4. pyjet dhe kullotat në zonat me mbrojtje të veçantë duke përfshirë parqet kombëtare e zonat e tjera me status të veçantë. (Vendimi i Këshillit të Ministrave Nr. 532 datë 5 Tetor 2000, “*Për Aproximin e Strategjisë për Biodiversitetin*”)

Subjekte të këtij legjislacioni janë subjektet privatë; organet e pushtetit lokal dhe shteti, ky i fundit përfaqësuar nga organet e tij, në nivel qendror.

Legjislacioni mbi legalizimet e ndërtimeve pa leje

Objekt i ligji për legalizimin e ndërtimeve pa leje (Ligji nr. 9482/2006 “*Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje*”, i ndryshuar) janë:

1. Legalizimi i ndërtimeve informale dhe të objekteve me leje, me shtesa informale në objekt;
2. Kalimi i pronësisë së parcelës ndërtimore, ku është ngritur ndërtimi pa leje;
3. Urbanizimi i zonave, blloqeve informale e të ndërtimeve informale, si dhe integrimi i tyre në zhvillimin territorial dhe infrastrukturor të vendit, duke përmirësuar kushtet e jetesës;
4. Procedura për realizimin e legalizimit të ndërtimeve informale/objekteve me leje me shtesa informale në objekt dhe ngritjen e funksionimit e strukturave përgjegjëse për realizimin e tyre.

Fusha e veprimtarisë së ligjit për legalizimin shtrihet mbi:

1. Objektet e ndërtuara pa leje, të ngritura para datës 15.01.2009, me funksione banimi, veprimtarie ekonomike apo social-kulturore, përfshirë edhe ndërtimet pa leje për të cilat subjektet nuk kanë kryer procedurën e vet/deklarimit brenda afatit ligjor;
2. Objektet e ndërtuara pa leje, të ngritura pas datës 15.01.2009, deri në 27 qershor 2014, vetëm në rast se poseduesi i ndërtimit pa leje, ka ndërtuar në truallin në pronësi të vet dhe procedura e legalizimit nuk kërkon kalimin e pronësisë mbi truallin;

3. Objektet ndihmëse (garazh, etj) në shërbim të ndërtimeve pa leje, në qoftë se janë ngritur brenda sipërfaqes së parcelës ndërtimore.

Subjektet e legjislacionit për legalizimet janë:

1. personat fizikë dhe personat juridikë që kanë bërë ndërtime pa leje;
2. personat fizikë dhe personat juridikë, që kanë bërë shtesa në ndërtime me leje.

Legjislacioni për pronësinë e pasurive në zonat bregdetare

Objekti i ligjit për transferimin e pronës në zonat bregdetare (Ligji nr 10 186, dt. 05.11.2009, “Për rregullimin e pronësisë mbi truallin shtetëror në zonat me përparësi turizmin”, i ndryshuar) është kalimi i të 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. Fusha e veprimtarisë së legjislacionit për zonat me përparësi turizmin shtrihet mbi truallin dhe objektet shtetërore që gjenden në zonat e përcaktuara si zona turistike nga Këshilli i Ministrave.

Subjekte të ligjit përveç shtetit në cilësinë e pronarit, janë tre:

- a. personat e stimuluar janë ata që kanë pasur marrëveshje qiraje me afat fillestar 25 vjet me të drejtë përsëritje dhe për dy 25 vjeçare të tjerë dhe një periudhë të fundit 24 vjeçare.(gjithsej 99 vjet) dhe marrëveshje zhvillimi me shtetin;¹²
- b. subjektet e interesuar janë personat fizik dhe personat juridik, shqiptar ose të huaj;
- c. Personat që zhvillojnë veprimtari jo turistike në zonat me përparësi turizmin.

3.1.3. Procedurat

Legjislacioni për kthimin dhe kompensimin e ish-pronarëve

Mënyra e organizimit të strukturave përgjegjëse me qëllim realizimin e kthimit dhe kompensimit të pronës ka pësuar shumë herë ndryshime deri me krijimin e Agjencisë së

¹² Nga të dhënat e Agjencisë Kombëtare të Turizmit vetëm 3 subjekte nga kjo kategori ka derdhur detyrimet që rrjedhin nga kontrata e qerasë.

Kthimit dhe Kompensimit të Pronave (AKKP) në 1998, i cili kryen funksionet si organ i vetëm dhe i centralizuar. AKKP merr vendime lidhur me kërkesat dhe ankesat e subjekteve të shpronësuar. Përbërja e dokumentacionit ligjor dhe hartografik që shoqëron kërkesën e një subjekti të shpronësuar detajohet në Vendimin e Këshillit të Ministrave nr. 255, dt. 13.04.2010 *“Për proceduat e mbledhjes, përpunimit dhe administrimit të akteve të subjekteve të shpronësuar, gjatë procesit të njohjes, kthimit dhe kompensimit të pronës,”* sipas të cilit:

“Dokumentacioni ligjor përbëhet sipas rastit nga:

- a) vërtetimi i pronësisë, shoqëruar me kopje të njehsuar të fletës përkatëse të regjistrit hipotekar, të lëshuar nga zyra e regjistrimit të pasurive të paluajtshme, për efekt të kthimit dhe kompensimit të pronave;*
 - b) dokumenti kadastral, shoqëruar me kopje të njehsuar të fletës përkatëse të regjistrit kadastral, pranë zyrave të administrimit dhe mbrojtjes së tokës, në këshillin e qarkut;*
 - c) vendimi gjyqësor i formës së prerë, së bashku me hartën e pasurisë, të vulosura nga gjykata, si dhe akt ekspertimi, në rast se gjatë gjykimit të çështjes në gjykatë është kryer një i tillë;*
 - ç) dokumenti që vërteton heqjen ose marrjen e së drejtës së pronësisë nga shteti subjektit të shpronësuar, sipas akteve ligjore e nënligjore, vendimeve penale të gjykatave ose në çdo mënyrë tjetër të padrejtë që nga data 29.11.1944, apo dokumenti për pasuritë e paluajtshme të shtetasve shqiptarë, të krijuara përpara datës 7 prill 1939, të cilat janë sekuestruar sipas nenit 14 të ligjit nr.37, datë 13.1.1945 “Ligja e tatimit të jashtëzakonshëm për fitimet e luftës”;*
 - d) vendimet e mëparshme të ish-Komisionit të Kthimit dhe Kompensimit të Pronave, vendimet e Komisionit/Komitetit të Kthimit dhe Kompensimit të Pronave, të cilat janë marrë përpara hyrjes në fuqi të ligjit nr. 9583, datë 17.7.2006 “Për disa shtesa e ndryshime në ligjin nr. 9235, datë 29.7.2004 “Për kthimin dhe kompensimin e pronës”, të ndryshuar”;*
 - dh) dokumenti i lëshuar nga Drejtoria e Përgjithshme e Arkivave (kur dokumente si akt-transkriptim, akt pjesëtim pasurie, aktshitjeje apo fletë regjistri kadastral, dokumente që vërtetojnë shpronësimin, konfiskimin apo shtetëzimin e pronës janë të depozituara në të), si dhe çdo dokument tjetër i lëshuar nga institucionet shtetërore, me vlerë provuese në hetimin administrativ të çështjes në shqyrtim;*
 - e) dokumenti i lëshuar nga arkivi hipotekar (pranë zyrës së regjistrimit të pasurive të paluajtshme);*
 - ë) çdo dokument tjetër ligjor, i nevojshëm për zgjidhjen e drejt të çështjes.*
- Ndërsa dokumentacioni hartografik përbëhet sipas rastit nga:*
- a) dokumentacioni hartografik i mëparshëm, që i takon kohës nga fitimi i së drejtës së pronësisë deri në marrjen e padrejtë të pronës nga shteti.*
 - b) dokumentacioni hartografik aktual, i cili përmban çdo të dhënë topografike dhe hartografike të pronës së pretenduar të pasqyruar në hartën aktuale.”*

Siç duket nga mënyra e formulimit të këtyre dispozitave, shprehja e përdorur *“...dokumentacioni përbëhet sipas rastit nga...”* lë të kuptohet, që lista e dokumenteve të mësipërme nuk kërkohet të plotësohet në mënyrë kumulative, por lihet në

diskrecionin e AKKP, vlerësimi i dokumentacionit të nevojshëm për të provuar pronësinë e subjektit, rast pas rasti.

Përveç dokumentacionit të sjellë nga subjekti, AKKP gjatë përpunimit të dosjes ka të drejtën dhe detyrimin që të bëjë një hetim të plotë administrativ lidhur me pretendimet mbi të drejtën e pronësisë që pretendohet. Në përmbushje të këtij detyrimi ajo i kërkon informacion institucioneve të ndryshme shtetërore, si ZRPPP, Drejtorisë së Qarkut, etj, që janë organe të specializuara dhe kanë informacion lidhur me pronat shtetërore. Në përfundim të përpunimit të dosjes, Kryetari i AKKP merr Vendim me shkrim dhe të arsyetuar, për pranimin apo refuzimin e kërkesës së subjektit të shpronësuar. Vendimet e AKKP janë të ankimueshme në Gjykatë. Ato kthehen në titull ekzekutiv, pas kalimit të afatit të ankimit prej 30 ditësh nga njoftimi i Vendimit.

Legjislacioni për privatizimet

Për efekt studimi, procesi i privatizimit në Shqipëri pas viteve 90 paraqitet në mënyrë skematike në 4 drejtimet e mëposhtme:

1. Privatizimi i shtëpive të banimit dhe njësive të vogla të shërbimit.

Shitja drejtpërdrejt tek një blerës i zgjedhur i paracaktuar ishte metoda e parashikuar e privatizimit të shtëpive të banimit dhe të gjithë njësive të vogla të shërbimit në fillim të procesit të privatizimit pas vitit 1990. Në këtë mënyrë banesat u privatizuan nga të gjithë personat madhorë, sipas gjendjes familjare të datës 1 dhjetor 1991, që jetonin aty, në bazë të një kontrate qiraje të lidhur me shtetin, i cili përfaqësohej nga Ndërmarrja e Komunale Banesave. Në të njëjtën mënyrë u bë edhe privatizimi i njësive të vogla të shërbimit, të cilat iu shitën, drejtpërdrejt, punonjësve të tyre (Mema, Koci, 2002) dhe vetëm nëse këta refuzonin blerjen, shitja bëhej me ankand.

2. Privatizimi i ndërmarrjeve të vogla e të mesme.

Privatizimi i vogël i hapi rrugën privatizimit të ndërmarrjeve të vogla e të mesme. Me qëllimin e përsheptimit të privatizimit, qeveria decentralizoi procesin në 1993 dhe mori në konsideratë përdorimin e metodave të tjera të privatizimit, veç atij në mënyrë të drejtpërdrejt. Një mënyrë e re privatizimi ishin ankandet publike që u bënë në vazhdim metoda kryesore e privatizimit të ndërmarrjeve. Struktura ligjore mbi të cilën bazoheshin ankandet publike, lejuan përjashtimin nga ankandet në favor të grupeve ose individëve të zgjedhur të tillë si ish pronarët, ish punonjësit, ku këta të fundit kishin të drejtën të blinin makina të ndara ose mjete (objekte) me çmime të ulëta.(VKM nr.203, dt. 3.5.1995 “*Për privatizimin e ndërmarrjeve të vogla e të mesme*”, i ndryshuar, pika 2) Për ndjekjen e procesit të privatizimit u krijua Bordi i Privatizimit të Agjencisë Kombëtare të Privatizimit (AKP) në nivel rajonal.

Dega e AKP me të pranuar dokumentet e vlerësimit të ndërmarrjes, fillon publikimin për privatizim. Procedurat e shqyrtimit të kërkesave dhe zhvillimit të ankandit ndiqet nga Bordi.

Pas krijimit të Ministrisë së Privatizimit në Nëntor 1996, bordi i AKP u shkri. Shumica e ndërmarrjeve të mëdha u ndanë në “objekte” më të vogla dhe u privatizuan të ndara. Sot kompetencat e AKP dhe Ministrisë së Privatizimit i ka Drejtoria e Administrimit dhe Shitjes së Pronës Publike, pranë Ministrisë së Financave. Përveç privatizimit të objekteve shtetërore, me ligjin 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*”, u rregullua edhe privatizimi i truallit të pa privatizuar nën këto objekte.

3. Privatizimi i ndërmarrjeve shtetërore të transformuar në shoqëri tregtare.

Si fillim ndërmarrjet shtetërore u transformuan në shoqëri tregtare, të organizuara në formën e shoqërive aksionare dhe shoqërive me përgjegjësi të kufizuar. Privatizimi i

këtyre shoqërive sipas parashikimeve ligjore bëhej përmes shitjes së aksioneve në ankande publike, me negociata ose oferta publike në tregun e aksioneve. Bazuar në parimin e shpërndarjes së pronës shtetërore tek ata që kanë kontribuar në krijimin e saj për vite, qeveria shpërndau bono privatizimi falas tek të gjithë shtetasit shqiptarë mbi 18 vjeç. Bonot e privatizimit mund të përdorehin si ofertë për aksione të shoqërive në ankande publike, megjithatë një gjë e tillë nuk u realizua.

Ndërkohë ish punonjësit e ndërmarrjeve që privatizoheshin dhe ish pronarët, gëzonin të drejtën e parablerjes dhe morën pjesë në proces duke përfituar aksione të shoqërive në proporcion me vlerën e tokës në kapitalin total të shoqërisë. (VKM nr. 438, datë 14.08.1995 *"Për privatizimin e ndërmarrjeve shtetërore të transformuara në shoqëri tregtare"*; VKM nr. 608, datë 30.10.1995 *"Për transferimin e aksioneve të shtetit personave pjesëmarrës në ankandet e shoqërive tregtare shtetërore"*)

Ndërmarrjet të cilat nuk plotësonin kriteret ligjore për transformimin në shoqëri tregtare privatizohen sipas ligjit nr 819, dt. 29. 11. 2007, *"Për privatizimin e ndërmarrjeve apo institucioneve shtetërore."*

4. Privatizimi i sektorëve strategjikë

Viti 1999 mund të përcaktohet si viti i përfundimit të procesit të privatizimit të ndërmarrjeve dhe shoqërive të vogla dhe të mesme, dhe fillimi i procesit të privatizimit të sektorëve strategjikë. Procesi i privatizimit në sektorët strategjikë, realizohet në përputhje me strategjinë e privatizimit, të miratuar me ligjin nr. 8306, datë 14.03.1998 *"Për strategjinë e privatizimit të sektorëve me rëndësi të veçantë,"* i ndryshuar. Në bazë të këtij ligji, privatizimi i shoqërive që operojnë në sektorët strategjikë kryhet me ligje të veçanta, me asistencë ndërkombëtare dhe i drejtuar nga një komitet transparence dhe konsulence. Komiteti kryesohet nga Ministri i Ekonomisë dhe përbëhet nga anëtarë të emëruar prej tij, nga Ministria e Financave, Ministria e Drejtësisë, përfaqësues të

ministrive të linjës administrative (në varësi të së cilës janë shoqëritë që privatizohen), përfaqësues të konsulentit ndërkombëtar dhe të donatorëve. Për çdo shoqëri përpunohet dhe miratohet një kuadër i veçantë rregullash proceduralë dhe aktesh ligjore dhe nënligjore, të cilat duhet të përcaktojnë formën, formulën e privatizimit dhe udhëzimet e tjera të nevojshme.

Sot, procesi i privatizimit zhvillohet me ritme më të ngadalta dhe ndiqet nga institucionet qendrore me përfaqësues Ministrinë e Ekonomisë dhe Ministrinë e Financave dhe organet e njësisë të qeverisjes vendore, për pasuritë që kanë në pronësi këto të fundit.

Legjislacioni për tokën bujqësore, pyjet, kullotat dhe livadhet

Ligji nr. 7501, datë 19.07.1991, “Për tokën,” i ndryshuar dhe Ligji nr. 8053, datë 21.12.1995 “Për kalimin në pronësi pa shpërblim të tokës bujqësore,” i ndryshuar ishin baza për dhënien në pronësi apo në përdorim të tokës bujqësore, pa kundërshtpërblim, me qëllim shfrytëzimin e saj vetëm për qëllime bujqësore. Ky proces ishte në kompetencë të Komisioneve të tokës në katër niveleve: Komisioni Qeveritar, Komisioni i Qarkut, Komisioni i Komunës dhe/ose bashkisë dhe Komisioni i Fshatit. Ndarja faktike e tokës dhe pajisja e familjeve bujqësore me “*aktin e marrjes së tokës në pronësi*” ose “*aktin e marrjes së tokës në përdorim*” i ishte ngarkuar Komisionit të Fshatit. Toka që fillimisht u dha në përdorim anëtarëve të kooperativave apo NB-ve, iu kaloi atyre në pronësi pas ndryshimeve ligjore, në 1995. (Ligji nr. 8053, datë 21.12.1995 “Për kalimin në pronësi pa shpërblim të tokës bujqësore”, i ndryshuar.

Komisioni i ndarjes së tokës bënte evidentimin e sasisë së tokës, që i përkiste kooperativës dhe më tej ndarjen e saj, sipas numrit të frymëve të çdo familje, në mënyrë të përpjesëtuar. Pasi dhënies një kopje të Aktit të Pronësisë, përfaqësuesit të familjes, ia dërgonte një kopje, Zyrës së Kadastrës e cila ishte e ngarkuar me hartimin e

dokumentacionit të pronës dhe me regjistrimin e ndryshimeve të bëra mbi regjistrimet fillestare. Me rregullimet ligjore të më vonshme, këta regjistra u transferuan në ZRPP. Sot titujt e pronësisë dhe të tjera të lidhura me to mbi këtë kategori toke, njësoj si ato mbi truallin menaxhohen nga ZRPP.

Në transaksionet e mëtejshme, mbi tokën bujqësore, nëse familja bujqësore do t'ia kalojë pronësinë mbi tokën bujqësore, pyjore, livadhe dhe kullota, një subjekti tjetër, ajo duhet të paraqesë në ZRPP, veç aktit noterial të kalimit të pronësisë dhe dokumentacionin e mëposhtëm:

- a. Certifikatën/Vërtetimin e pronësisë të ZRPP, shoqëruar me hartën treguese të vendndodhjes së pronës;
- b. Aktet që vërtetojnë përbërjen e familjes bujqësore, në çastin e kalimit të pronësisë, të vërtetuar nga certifikata e gjendjes civile, vërtetimi i pushtetit lokal dhe deklarata e përbashkët e anëtarëve të familjes;
- c. Skicën topografike të pasurisë, që do të jetë objekt i kalimit të pronësisë;
- d. Aktin e përfaqësimit, kur kalimi i pronësisë nuk kryhet nga gjithë anëtarët e familjes bashkëpronarë të pasurisë së paluajtshme.

Me qëllim përfundimin e shpërndarjes së tokës bujqësore ende të pandarë nga ligji për tokën, u miratua ligji nr. 57/2012. Subjekte të këtij ligji janë familjet bujqësore, të cilat plotësojnë kriteret e mëposhtme, por që u mungon dokumentacioni i pronësisë apo përdorimit të tokës bujqësore, sipas këtyre kriterëve:

1. Që janë përfitues të tokës bujqësore përfituar për shkak të ristrukturimit të Ndërmarrjeve Bujqësoreose familjet që janë transferuar në territoret e tyre me vendime të veçanta të Këshillit të Ministrave; (VKM nr.452, datë 17.10.1992 *“Për ristrukturimin e Ndërmarrjeve Bujqësore”*)
2. Që nuk kanë ndryshuar vendbanim që nga 1.10.1992;

3. Që e përdorin tokën për veprimtari bujqësore;
4. Banorë të komunës apo bashkisë;
5. Toka bujqësore është e lirë nga pretendime të të tretëve dhe nuk trajtohet si fond kompensimi, etj, sipas ligjeve të tjera.

Përveç sa më lart, procedura të veçanta parashikohen për rregullimin e pronësisë së fondit pyjor dhe kullosor. Ky fond regjistrohet në Kadastrën Kombëtare, përkatësisht të fondit pyjor dhe fondit kullosor dhe në ZRPP.

Me qëllim ruajtjen dhe shtimin e vëllimit dhe sipërfaqes së pyjeve, të cilat janë pasuri kombëtare përpara se të jenë pronësi private, ligji parashikon rregulla strikte, për administrimin dhe pronësinë e këtyre pasurive. Në këtë kuptim, Fondi pyjor dhe kullosor mund të pakësohet për arsye të zhvillimit të zonës, për shkak të punimeve publike, për shkak të zgjerimit të zonave të banuara dhe urbane dhe për shkak të ndërtimit nga persona fizik dhe juridikë private, por kjo bëhet me leje të veçantë të Ministrit, Këshillit të Ministrave dhe me ligj, në varësi të madhësisë së sipërfaqes së pyllit.

Gjithashtu, ekzistojnë kufizime ligjore edhe për ndryshimin e fondit në vëllim dhe sipërfaqe, e cila sërish bëhet me leje të veçantë të organeve shtetërore.

Legjislacioni për legalizimet e ndërtimeve informale

Procesi i legalizimit ndiqet nga ALUIZN-i, e cila sipas parimit të decentralizimit, organizohet në Zyrat e ALUIZN-it në Qarqe.

Subjektet e ligjit bëjnë vet deklarimin pranë zyrave të urbanistikës në njësitë vendore, të cilat nga ana e tyre bëjnë në vazhdim verifikimet në terren e matjet mbi pronën, që kërkohet të legalizohet.

Dokumentacioni tekniko-ligjor për legalizimin e ndërtimit informal përfshin:

- a. gen-planin e objektit në shkallën 1:500;
- b. planimetrinë e çdo kati të objektit dhe sipërfaqet në m², që do të legalizohen;

- c. certifikatën e përbërjes familjare;
- d. 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;
- e. vërtetimin e pronësisë së parcelës ndërtimore nga ZRPP-ja përkatëse dhe/ose çdo akt tjetër ligjor për fitimin e pronësisë; për shtesat në objektet e ndërtuar me leje ndërtimi para vitit 1993, vërtetimin ose certifikatën e pronësisë së objektit;
- f. deklaratën personale, që merr përsipër përgjegjësinë për çdo pasojë, që mund të rrjedhë nga shkaqe natyrore dhe/ose nga përdorimi i banesës;
- g. akt ekspertizë nga një ent i licencuar për qëndrueshmërinë konstruktive të objektit kur ky është mbi 4 kate;
- h. marrëveshjen noteriale për pjesët takuese.

Me plotësimin e të gjithë dokumentacionit të përcaktuar më sipër, brenda 30 ditëve nga paraqitja e kërkesës, ALUIZN-I pajis subjektin me lejen e legalizimit.

Për ndërtimet e legalizuara, ALUIZNI përgatit dokumentacionin për regjistrim në regjistrat e pronave të paluajtshme pranë ZRPP-së, sipas rasteve më poshtë:

1. Kur ndërtimi pa leje disponohet nga një subjekt, kontrata e kalimit të pronësisë së parcelës ndërtimore dhe objektit që legalizohet regjistrohen në emër të subjektit që disponon objektin. Për regjistrimin e pronës së legalizuar, sipas këtij neni, ZRPP-ja zbaton dispozitat e ligjit nr .9062, datë 8.5.2003 "*Kodi i familjes*", kreu II "*Regjimi pasuror ligjor*".
2. Kur ndërtimi pa leje disponohet nga më shumë se një person fizik ose juridik, regjistrimi i pjesëve takuese mbi pasuritë (parcelë dhe objekt) kryhet:
 - a. në pjesë të pandara, ideale, sipas numrit të subjekteve;

- b. në pjesë takuese të ndara, sipas marrëveshjes së nënshkruar ndërmjet subjekteve lirisht dhe të depozituar brenda afatit të vet/deklarimit, pranë njësisë së urbanistikës.

Një nga situatat që zgjidh ky ligj është edhe marrëdhënia që krijohet me pronarin e truallit, kur ky është i ndryshëm nga poseduesi i ndërtimit pa leje. Lidhur me këtë ligj për legalizimin e ndërtimeve pa leje, parashikon këto raste:

1. kur parcela ndërtimore e objektit pa leje është e regjistruar në ZRPP, në emër të një subjekti privat, ky i fundit kompensohet për sipërfaqen takuese, sipas Vendimit të Këshillit të Ministrave;
2. nëse parcela ndërtimore e objektit pa leje ka kaluar në pronësi të njësive të qeverisjes vendore, ALUIZNI përpara se të vazhdojë me procedurat e kalimit të pronësisë dhe kompensimit, duhet të kërkojë miratim të NJQV;
3. 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. Për të gjithë këtë rreth personash, kalimi i pronësisë së parcelës ndërtimore regjistrohet sipas kontratës, duke paguar vetëm tarifën në fuqi për regjistrimin në ZRPP, pa kamatëvonesë dhe taksa të zbatueshme. Pronari, i cili ka kryer kalimin e parcelës ndërtimore zhvishet nga e drejta e kompensimit të pronës.

Pas mbarimit të procedurave të legalizimit ALUIZNI, me Vendim të Këshillit të Ministrave, ngarkohet të kryejë procedurat për kalimin e pronësisë së parcelës ndërtimore të objekteve informale nga shteti te poseduesi i ndërtimit pa leje. Kalimi i pronësisë së parcelës ndërtimore ose truallit bëhet sipas dispozitave të Kodit Civil.

Sipërfaqja e parcelës për të cilën miratohet kalimi i pronësisë nuk mund ta kalojë trefishin e sipërfaqes së bazës së ndërtimit dhe për ndërtimet me funksion banimi jo më shumë se 500 m². Sipërfaqet e truallit mbi 500 m², të cilat për shkak të përmasave ose konfiguracionit nuk mund të shfrytëzohen më vete për ndërtim, i bashkëlidhen parcelës ndërtimore dhe i shiten poseduesit të ndërtimit pa leje me çmim tregu, nëse ky ka shprehur vullnetin për një gjë të tillë me shkrim.

Legjislacioni për pronësinë në zonat turistike

Institucioni i ngarkuar nga ligji për ndjekjen e proceduarve lidhur me kalimin e pronësisë së pronave në zonat turistike është Agjencia e Legalizimit, Urbanizimit dhe Integrimit të Zonave/Ndërtimeve Informale (ALUIZNI).

Dokumentacioni që shoqëron kërkesën për kalimin e pronësisë së truallit ndryshon në varësi të subjektit aplikant.

Nëse aplikuesi është subjekt i interesuar dokumentacioni përbëhet nga:

- a. kërkesa për kalimin e së drejtës së pronësisë mbi truallin;
- b. dokumentacioni që provon veprimin juridik ndërmjet personit të stimuluar dhe subjektit të interesuar për kalimin e së drejtës së pronësisë mbi njësinë e ndërtuar.
- c. planimetrinë dhe sipërfaqen në m² të njësisë së ndërtuar;
- d. dokumentet e pronësisë për njësinë e ndërtuar, nëse ka;
- e. kopje të dokumentit të identifikimit ose ekstrakt të regjistrit tregtar.

Në rast se aplikuesi është person i stimuluar ose subjekt që ka zhvilluar veprimtari jo turistike, dokumentacioni i kërkuar përbëhet nga:

- a. kërkesa për kalimin e së drejtës së pronësisë mbi truallin;
- b. marrëveshja e qirasë apo e zhvillimit të lidhur ndërmjet personit të stimuluar dhe qiradhënësit, nëse është lidhur një e tillë;
- c. projekti arkitektonik;

- d. leja e ndërtimit dhe/ose e sheshit të ndërtimit për njësinë e ndërtuar;
- e. vërtetimi nga Agjencia Kombëtare e Turizmit për detyrimet nga marrëveshja e qirasë, kur aplikuesi është person i stimuluar;
- f. vërtetimi nga organet kompetente për dhënien e titullit person i stimuluar.

Për personin e stimuluar që nuk ka përmbushur detyrimet që rrjedhin nga marrëveshja e qirasë, në çmimin e kalimit të pronësisë mbi truallin, shtohet dhe vlera e detyrimeve të prapambetura.

Me depozitimin e dokumentacionit të përcaktuar më sipër, ALUIZNI bën hedhjen e të dhënave dhe bashkërendon punën me ZRPP DHE AKKP për verifikimin e gjendjes juridike dhe në terren apo pretendime pronësie nga ish pronarë. Në përfundim të këtyre verifikimeve ALUIZN-i harton një relacion shpjegues mbi procesin e verifikimit të kryer dhe një plan rievimi, duke pasqyruar të dhënat urbanistike të zonës së stimuluar.

Në rast se marrëveshja e qirasë apo e zhvillimit është e lidhur me personin e stimuluar në truall shtetëror, përpara datës së kthimit dhe kompensimit fizik nga AKKP, ALUIZN-i kalon pronësinë e truallit në favor të subjektit të interesuar dhe personit të stimuluar. Personat e prekur nga ky parashikim ligjor, kompensohen sipas parashikimeve të legjislacionit të legalizimit të ndërtimeve pa leje. Subjekti i interesuar apo personi i stimuluar ka të drejtë të përfitojë blerjen e truallit në funksion të objektit të ndërtuar të ndodhur brenda kufirit të parcelës ndërtimore.

Në rast se njësia apo njësitë e ndërtuara gëzohen nga dy ose më shumë subjekte të interesuara, atëherë kërkesa paraqitet për kalimin e së drejtës së bashkëpronësisë në tërësi mbi truallin. Në rast se trualli mbetet i lirë ai kalon në bashkëpronësi të detyrueshme të subjekteve të ligjit. Përfundimisht personi i stimuluar që nuk ka ndryshuar destinacionin për veprimtari turistike të njësive të ndërtuara ka të drejtë të blejë truallin në funksion të ndërtimit. ALUIZN-i është organi që lidh kontratën e shitjes për truallin, si përfaqësues i

pronarit shtet, në përfundim të procedurave të sipër cituara. Pas regjistrimit të kontratës së shitjes në ZRPP, personi i stimuluar ka të drejtë të regjistrojë edhe njësinë e ndërtuar prej tij në ZRPP. Njëkohësisht subjekti i interesuar ka të drejtë të regjistrojë në ZRPP kontratën e kalimit të pronësisë së lidhur me subjektin e stimuluar.

3.1.4. Kufizimet

Legjislacioni për kthimin dhe kompensimin e ish-pronarëve

Ligji nr. 9235/2004 “*Për kthimin dhe kompensimin e ish pronarëve*”, parashikon disa kufizime në lidhje me kthimin dhe kompensimin e pronës. Konkretisht, ky ligj nuk aplikohet mbi disa lloj pasurish:

- a. pronat e përfituara si rezultat i zbatimit të ligjit nr. 108, date 29.8.1945 “*Për reformën agrare*” i ndryshuar;
- b. pronat e shpronësuara, për interes publik, kundrejt një shpërblimi të drejtë;
- c. pronat që i janë dhuruar shtetit, sipas një akti zyrtar të shkruar;
- d. tokën bujqësore mbi 100 ha;
- e. tokën bujqësore kur subjekti ka përfutuar nga zbatimi i ligjit nr. 7501, dt. 19.07.1991 “*Për tokën*”;
- f. pronat që shërbejnë për realizimin e detyrimeve të shtetit shqiptar, që rrjedhin nga traktatet dhe konventat, në të cilat shteti është palë;
- g. pronat që kanë investime ose përdoren për realizimin e projekteve me shtrirje territoriale ose vendore në fushën e transporteve të çdo lloji, të energjetikës, të telekomunikacionit, të veprave ujore të çdo lloji ose në investime të tjera në interes publik;
- h. pronat që shërbejnë për ruajtjen e mjedisit, shëndetit, kulturës, arsimit publik ose edukimit Parashkollor;

- i. pronat që janë pasuri të veçanta kulturore ose historike, të përcaktuara, sipas legjislacionit në fuqi;
- j. pronat që janë zënë, sipas akteve nënligjore.

Përveç kufizimeve të cituara më lart, ekziston edhe një kufizim tjetër ligjor i lidhur me afatin kohor brenda të cilit duhet të mbarojë procesi i njohjes dhe kthimit e kompensimit të pronave. Ky afat është shtyrë disa here dhe së fundi ai është shtyrë deri në dhjetor 2015.

Legjislacioni për privatizimin

Legjislacioni për privatizimet njih disa kufizime në procese privatizimi të ndryshme. Së pari, ligji për privatizimin e banesave shtetërore përjashton nga procesi i privatizimit, ish qiramarrësit me shtetin, në banesat ish pronë private, të kthyer këtyre të fundit me vendime për kthimin dhe kompensimin e pronave.

Së dyti, lidhur me privatizimin e sektorëve strategjikë, përjashtohen nga fusha e veprimtarisë së ligjit përkatës, ndërmarrjet, shoqëritë tregtare ose pjesë të tyre, të cilat kanë ndërprerë veprimtarinë ekonomike dhe kanë rezultat financiar me humbje për mbi 3 vjet rresht. Këto raste përcaktohen me vendim të Këshillit të Ministrave.

Legjislacioni mbi tokën bujqësore, pyjet, kullotat dhe livadhet

Ligji 7501/1991 “Për tokën”, si ligji i parë i miratuar për kalimin e të drejtë së disponimit të tokës bujqësore në pronësi shtetërore, pas shpërndarjes së tokës anëtarëve të ish kooperativave dhe Ndërmarrjeve Bujqësore, ndaloi shitjen e saj, e cila veç se mund të trashëgohej. Kjo situatë ndryshoi me rregullimet ligjore të mëvonshme, në vitin 1995. (Ligji nr. 7983, dt. 27.01.1995 “Për shitblerjen e tokës bujqësore, livadheve dhe kullotave,” i ndryshuar)

Gjithashtu, ligji nr. 8053, datë 21.12.1995 “Për kalimin në pronësi, pa shpërblim të tokës bujqësore”, i ndryshuar, përveç kritereve dhe mënyrës së kalimit të tokës në pronësi, përjashton nga fusha e veprimtarisë:

- a. tokat bujqësore që ndodhen brenda vijës kufizuese të qyteteve, fshatrave ose qendrave të banuara;
- b. tokat bujqësore të përfshira në zonat me përparësi turizmin, me përjashtim të familjeve apo individëve që kanë përfitur tokë bujqësore si bashkëthemelues të ish kooperativave apo ndërmarrjeve bujqësore (Ligji nr. 7983/1995 “*Për shitblerjen e tokës bujqësore, livadheve dhe kullotave,*” i ndryshuar);
- c. tokat bujqësore të përfshira në veprimtarinë eksperimentale-shkencore të instituteve kombëtare shkencore;
- d. tokat bujqësore të dhëna në përdorim specialistëve të bujqësisë;
- e. tokat bujqësore të pushtuara ose fituara në mënyrë të paligjshme;
- f. tokat bujqësore në përdorim të ndërmarrjeve të përbashkëta, deri në zgjidhjen e kontratës së lidhur midis palëve ose mbarimin e afatit të saj. (Ligji nr. 8053/1995 “*Për kalimin në pronësi pa shpërblim të tokës bujqësore,*” i ndryshuar, neni 2)

Në ligjin për tokën, ekzistojnë kufizime edhe lidhur me subjektet përfitues si më poshtë:

1. anëtarët e familjes bujqësore, që janë në marrëdhënie pune, nuk përfitojnë të njëjtën sasi toke si të tjerët;
2. familjet që banojnë në fshat, por që nuk janë anëtarë të kooperativës marrin $\frac{1}{2}$ e sasisë së tokës që merr një ish anëtar i kooperativës;
3. personat e huaj nuk mund të përfitojnë nga shitblerja e tokës bujqësore, pronë shtetërore, por ata mund të përfitojnë nga përdorimi i tokës, nëpërmjet kontratave me afat të gjatë 99 vjeçar (Ligji 8337/1998 “*Për kalimin në pronësi të tokës bujqësore, pyjore, livadheve dhe kullotave,*” i ndryshuar, neni 4).

Legjislacioni për legalizimet e ndërtimeve pa leje

Fusha e veprimit të legjislacionit për legalizimet nuk shtrihet:

1. Për ndërtimet pa leje mbi 3 kate të ngritura në troje private, brenda vijës së verdhë;

2. Për ndërtimet informale, të ngritura pranë akseve rrugore, në përputhje me distancat e përcaktuara në Kodin Rrugor;
3. Mbi shtesat në ndërtime, të cilat cenojnë dhe kanë ndikim në planin rregullues, interesin publik në akset/veprat kryesore të infrastrukturës publike (për shembull, bllokim aksesit publik, rrugë, kolektorë, diga, aeroporte ose trung kryesor në infrastrukturë etj.) ose në integritetin e monumenteve të kulturës.

Një kufizim tjetër që bën ky legjislacion është edhe pezullimi nga ana e Këshillit të Ministrave, të zbatimit të procedurave të legalizimit të objekteve pa leje, në territore me nivel të lartë ndotjesh mjedisore.

Legjislacioni për pronësinë e pasurive në zonat me përparësi turizmin.

Ligji për kalimin e pronësisë në zonat me përparësi turizmin, përjashton nga fusha e veprimtarisë së saj personat e stimuluar, të cilët kanë lidhur kontratë qiraje dhe zhvillimi me shtetin për zonën me përparësi turizmin, nëse plotësohen dy kushte: (Ligji nr. 10395/2011)

1. kanë përmbushur detyrimet që rrjedhin nga marrëveshjet e qirasë dhe të zhvillimit;
2. nuk kanë interes në ndryshimin e pronësisë së truallit.

3.2 Prona publike dhe fitimi i pronësisë nga institucionet shtetërore

3.2.1 Kuptimi i Pronës Shtetërore

Prona publike është njohur që në Romën e lashtë si Res communes dhe Res publicae. E para ishte prona mbi të cilën askush nuk mund të kishte të drejta pronësie, pasi për nga natyra kjo lloj prone destinohej të përdorej nga të gjithë dhe e dyta ishte toka që përdorej për qëllime publike nga funksionarët publikë (Pound, 1959, fq. 197-198).

Prona publike në Shqipëri sot rregullohet nga ligji nr 8743/2001, “Për pronat e paluajtshme të shtetit,” i ndryshuar sipas të cilit ekzistojnë dy lloje pronash në

pronësi/administrim të shtetit: prona publike dhe prona shtetërore, për të cilat do të flasim në vijim.

Pronat publike janë:

1. vija bregdetare për të hyrë në tokë, ujërat territoriale, shtretërit e lumenjve, të përrenjve a rrjedhave të tjera ujore, liqeneve, lagunave dhe rezervuarëve natyrorë ose artificialë, ishujt dhe grumbullimet e rërës, të gurëve dhe dherave në shtretër të lumenjve, të liqeneve e rezervuarëve;
2. zonat historike, arkeologjike dhe kulturore, parqet me rëndësi kombëtare dhe vendore;
3. zonat, instalimet dhe objekte të tjera të destinuara për qëllime të mbrojtjes kombëtare, të rendit dhe sigurisë publike;
4. burimet natyrore dhe rezervat minerare e inertet;
5. pyjet kullosat dhe livadhet dhe çdo pjesë tjetër e ndërtuar mbi to nëse i shërben mbrojtjes dhe zhvillimit të tyre, nëse janë në pronësi të shtetit;
6. prona të paluajtshme publike që i përkasin shtetit edhe aktivet e ngurtësuar që shërbejnë për kryerjen e shërbimeve publike si:
 - a. rrugët dhe urat, hekurudhat dhe sistemet ndihmëse të lidhur me to,
 - b. infrastruktura aeroportuale,
 - c. sistemet e prodhimit dhe shpërndarjes së energjisë,
 - d. sistemet e shërbimit të telekomunikacionit dhe të postës,
 - e. sistemet e furnizimit me ujë të pijshëm si dhe të derdhjeve të ujërave të zeza të qendrave të banuara,
 - f. ndërtimet me interes të njohur historik, arkeologjik dhe kulturor,
 - g. parqet, lulishtet sheshet publike në qytete e qendra të banuara, ndërtesat së bashku me oborret që përdoren për shërbime që ofrohen nga shteti për arsimin, shkencën, kulturën dhe sportet, për shërbimin shëndetësor e

shoqëror, për institucionet qendrore dhe vendore si dhe rezidencat qeveritare së bashku me trojet mbi të cilat ngrihen këto prona.

Ndërsa prona shtetërore janë:

1. toka bujqësore që i përkasin shtetit;
2. trojet e ndërtesat, aktive të ngurtësuara të ndërmarrjeve nën administrimin e shtetit;
3. prona të tjera të këtij lloji.

Në përgjithësi pronat publike janë sendet, që përmbushin funksione themelore dhe të pandashme të shtetit dhe që përdoren nga publiku i gjerë, pa nevojën e ndonjë miratimi a leje të veçantë. Këto prona janë jashtë qarkullimit civil, dhe mbi këto sende nuk ka të drejta pronësie askush, përfshirë edhe shtetin.¹³ Në këtë kuptim është i pamundur tjetërsimi i këtyre lloj sendesh, por e drejta e gëzimit dhe posedimit të tyre i takon shtetit, i cili mund ta transferojë këtë të drejtë me kushtin që të mos ndryshojë destinacioni dhe qëllimi i përdorimit të këtyre pronave.

Nga ana tjetër pronat shtetërore janë pronat e pushtetit qendror dhe vendor, të cilat administrohen dhe përdoren nga agjencitë shtetërore përkatëse. Prona shtetërore është brenda qarkullimit civil dhe përfshin sendet, destinacioni i të cilave është përdorimi i tyre me qëllim rritjen e fitimit. Megjithatë ky fitim duhet të jetë në dobi të së mirës së përbashkët të gjithë publikut. Kjo është edhe arsyeja pse shteti vepron i udhëhequr nga parime të së drejtës publike, pavarësisht se në marrëdhënie pronësore lidhur me këtë kategori pronashai paraqitet si subjekt i të drejtës civile. Në këtë kuptim pronësia e shtetit mbi këto sende është e kufizuar. Kufizimi i parë qëndron se vet pronësia e këtyre lloj sendesh përcaktohet me ligj dhe së dyti procedura e tjetërsimit të këtyre sendeve përcaktohen nga akte normative.

¹³Gjithsesi, në rast të cenimit nga të tretët, shteti përdor mjetet juridike të njëjta si për mbrojtjen e pronës private për të mbrojtur atë (Calgano, 2006, fq. 153).

Ndryshimi i statusit të pronës së shtetit nga pronë publike në pronë shtetërore bëhet me ligj. Pavarësisht konstatimeve të mësipërme, në legjislacionin shqiptar nuk ka një koherencë në përdorimin e një terminologjie për t'iu referuar pasurive shtetërore/publike. Konkretisht pronat në administrim të shtetit referohen herë si prona publike, herë si prona shtetërore, herë si prona publike të tjetërsueshëm e herë si prona publike të patjetërsueshme, pa marrë parasysh diferencat që ekzistojnë mes tyre.

Në Kushtetutë në nenin 11, pika 2 citohet se: “...*prona publike mbrohet njësoj si prona private*..”. Në këtë parashikim me pronë publike kuptohet prona shtetërore, domethënë prona që është brenda qarkullimit civil dhe si e tillë është e tjetërsueshme. Në këtë përfundim arrihet nëse i referohemi edhe ligjit bazë që rregullon pronësinë e shtetit mbi pasuritë, ku thuhet se: “*Prona shtetërore nëse nuk i nënshtrohet dispozitave ligjore të posaçme, ka regjim juridik të barabartë me pronën private dhe i nënshtrohet të njëjtit rregullim*”.

Kodi Civil i referohet pronave të paluajtshme të shtetit duke i ndarë ato në të tjetërsueshme dhe të patjetërsueshme, ku të tjetërsueshme janë pronat shtetërore dhe të patjetërsueshme pronat publike, në kuptim të ligjit për pronat e paluajtshme të shtetit. (Ligji 8743/2001)

Organi i ngarkuar me detyra dhe përgjegjësi në procesin e tjetërsimit të pronës së paluajtshme të shtetit emërtohet Drejtoria e Administrimit dhe Shitjes së Pronës Publike, ndërsa ky organ merret me procedurat e tjetërsimit të pronës shtetërore, në kuptim të ligjit për pronat e paluajtshme të shtetit.

Mendoj se terminologjia e përdorur në Kodin Civil është e shprehur më qartë dhe më e kuptueshme për nga kuptimi gjuhësor.

Për gjithë arsyet më sipër, me qëllim harmonizimin dhe unifikimin e terminologjisë së përdorur, referuar pronës së shtetit do të qe e rekomandueshme, amendime përkatëse ligjore.

Për sa i takon regjistrimit në regjistrat e pasurive të paluajtshme, të dyja kategoritë e pronave regjistrohen nga Këshilli i Ministrave, kur prona është në administrim të pushtetit qendror me pronar republikën e Shqipërisë dhe nga NJQV, kur prona është në varësi të qeverisjes vendore, me pronar NJQV.

Përveç sa më sipër, shteti si subjekt i së drejtës private mund të fitojë një pasuri të paluajtshme nëpërmjet mënyrave të ndryshme nga ato të parashikuara në Kodin Civil por edhe në ligje të veçanta. Në vijim do të trajtohet si fitohet pronësia nga shteti nëpërmjet ligjeve të veçanta në fusha si shpronësimi, konfiskimi dhe transferimi i pronave njësive të qeverisjes vendore.

3.2.2. Fitimi i pronësisë për shkak të shpronësimit për interes publik.

Salus populi, suprema lex (Mirëqenia e përgjithshme është ligji suprem). Ky parim i vjetër romak, është trashëguar në legjislacionet moderne për shpronësimin e pronës private, për shkak të interesit publik. Shpronësimi është një mënyrë e humbjes së të drejtës së pronësisë nga ana e pronarit dhe fitimi i saj nga shteti. Në shtetet demokratike, përfshirë Shqipërinë, shpronësimi është një mënyrë ekstreme e kufizimit të pronës private e për këtë arsye aktet kushtetuese përcaktojnë kufij të qartë për realizimin tij.

Në nenin 41 të Kushtetutës sonë parashikohet se:

“ligji mund të parashikojë shpronësime ose kufizime në ushtrimin e të drejtës së pronës vetëm për interesa publike. Shpronësimet ose ato kufizime të së drejtës së pronës që barazohen me shpronësimin lejohen vetëm përkundrejt një shpërblimi të drejtë.”

Kodi Civil në nenin 153 dhe 190 parashikon se askush nuk mund të shpronësohet përveçse kur këtë e kërkojnë interesa publike dhe kurdoherë kundrejt një shpërblimi të drejtë. Ndërsa ligji i posaçëm që detajon procedurat në bazë të kësaj norme kushtetuese është ligji nr 8561/1999 “Për shpronësimin e pronës për interes publik,” i ndryshuar.

Kriteret kushtetuese dhe ligjore për procesin e shpronësimit në mënyrë të përmblodhur janë:

1. shpronësimi bëhet sipas procedurave të paracaktuara në ligj;

2. qëllimi i shpronësimit është për interesa publikë;
3. shpronësimi të dëmshpërblehet në mënyrë të drejtë;
4. procedurat e shpronësimit të mbajnë parasysh parimin e proporcionalitetit.

Kushti i parë duhet kuptuar në mënyrë të ngushtë duke konsideruar me ligj aktin e parlamentit dhe asnjë akt tjetër ligjor.

Kushti i dytë, dhe konkretisht interesat publikë parashikohen nga ligji për shpronësimin publik dhe janë:

- a. Ndërtimi për infrastrukturë publike si rrugë, hekurudha, ura, aeroporte, porte, hidrocentrale dhe ujëmbledhës;
- b. Ndërtime e përmirësime të rrjetit inxhinierik për zonat e banuara, si rrjete elektrike, gazi, avulli, ujësjellësi, rrjete të kanalizimeve e të telekomunikacionit;
- c. Ndërtime për rrjete të transportit të naftës e gazit, rrjete të transmetimit e të shpërndarjes së energjisë elektrike, për kërkim zbulim, zhvillimin e shfrytëzimin e mineraleve, naftës, gazit e ujit;
- d. Ndërtime publike si shkolla, spitale, parqe, objekte sportive si dhe komplekse banesash që ndërtohen me fonde shtetërore për nevojat e strehimit masiv;
- e. Mbrojtjen dhe ruajtjen e vlerave kombëtare historike dhe arkeologjike;
- f. Qëllime strategjike të mbrojtjes kombëtare të rendit publik.

Lidhur me kushtin e tretë, atë të shpërblimit të drejtë duhet analizuar se çfarë vlerësohet si i tillë. A është shpërblim i drejtë ai i caktuar nga tregu? A përfshin shpërblimi i drejtë edhe dëmshpërblime të tjera të mundshme të shkaktuara nga humbja e pronës? Përgjigja e këtyre pyetjeve në doktrinë është e ndryshme. Disa autorë janë të mendimit se kjo masë kompensimi nuk përfshin çështje si humbja e të mirave nga biznesi apo përkatësinë emocionale të dikujt me shtëpinë e vet, të tjerë pohojnë se parimi kryesor në përcaktimin e *kompensimit të drejtë* është të vendosësh

pronarin e pasurisë që shpronësohet në po ato kushte të mira, që ai do të kishte qenë, përpara cenimit të pronës së vet. (Kochan, 1996) Por ka edhe qëndrime të mesme, që sugjerojnë që kompensimi edhe pse nuk duhet të jetë simbolik, nuk ka pse të jetë sa çmimi i tregut. (Calgano, 2006, fq 155) Në çdo rast për një vlerësim sa më objektiv të *kompensimit të drejtë* duhet pasur parasysh parimi se pasuria e individit, nuk duhet të zgjerohet në kurriz të pasurisë publike dhe as pasuria publike nuk duhet të zgjerohet në kurriz të pasurisë së individit.

Ligji bën kompensimin e pronës me vlerën që ajo ka në treg, në momentin e shpronësimit.

Për sa i takon kriterit të katërt, atë të procedurave të realizimit të shpronësimit, ligji i posaçëm për shpronësimin përcakton edhe procedurën e shpronësimit. Ligji parashikon se shpronësimi bëhet vetëm me VKM, mbi kërkesën e një organi shtetëror qendror/ lokal, ose personi juridik privat, me qëllim ndërtimin e një veprë në shërbim të publikut. VKM-ja vendos edhe për masën e shpërblimit. Pas daljes së VKM, ish pronari kompensohet dhe prona regjistrohet në emër të subjektit që ka kërkuar shpronësimin. Pronarët që do të shpronësohen mund të ankimojnë një vendim shpronësimi në gjykatë, por ankimi nuk pezullon procedurën e shpronësimit dhe mund të bëhet vetëm lidhur me caktimin e masës së shpërblimit.

Në raste të mos fillimit të projektit brenda tre muajve nga data e parashikuar, prona i kthehet pronarit. Gjithashtu shpronësimi është i pavlefshëm, nëse pronarit nuk i jepet shpërblimi ose nëse prona nuk përdoret për qëllimin për të cilin u bë shpronësimi.

Subjekt i ligjit për shpronësimin janë nga njëra anë pronari privat që mund të jetë person fizik ose person juridik dhe nga ana tjetër përfituesi i shpronësimit që sipas rastit është shteti ose personat juridikë publikë ose privatë, vendas ose të huaj.

Pronari i sendit që shpronësohet mund të përfitojë nga shpronësimi vetëm nëse ai ka një titull pronësie të ligjshëm dhe të regjistruar në ZRPP.

Ligji për shpronësimin përjashton nga dëmshpërblimi poseduesit fizikë të pronës që shpronësohet, pavarësisht nëse këta janë të ligjshëm apo të paligjshëm. P.sh. në rast se një qiramarrës pëson dëme për shkak të humbjes së posedimit të tij, ligji nuk merr parasysh dëmshpërblimin e dëmeve eventuale. Njëkohësisht nuk përfitojnë nga shpronësimi as poseduesit e një ndërtimi pa leje në proces legalizimi. Nga ana tjetër posedimi njihet dhe gjen mbrojtje si e drejtë më vete nga normat e Kodit Civil. Ndërkohë legjislacioni i vendeve të zhvilluara njeh dhe kompenson, poseduesit e pronës, kur ajo përdoret me qëllim strehimi ose mundëson kompensim për dëmet që shkaktohen nga humbja e posedimit (e ndryshme nga humbja e pronës), kur këto dëme prekin të drejta të njeriut, si për shembull e drejta për strehë. (Matlija, Dule, Aleksandridis, 2014).

Do të qe e rekomandueshme që një gjë e tillë të parashikohej edhe nga ligji për shpronësimin për interes publik.

Së fundi, ligji për shpronësimin nuk përfshin në procedurat e veta shpronësimet e pronave të NJQV-ve, kur shpronësimi bëhet nga agjenci qendrore. Këto raste rregullohen nga ligji për planifikimin urban, sipas të cilit, Këshilli i Ministrave ka të drejtë të vendosë transferimin e pasurisë së paluajtshme publike, pronë e njësisë të qeverisjes vendore, në favor të shtetit, për realizimin e investimeve publike ose private në infrastrukturën publike kombëtare, në përputhje me dokumentet në fuqi të planifikimit. Akti i kalimit të pronësisë nga njëسيا e qeverisjes vendore në favor të shtetit kryhet përkundrejt pagimit të vlerës reale të tokës dhe/ose ndërtimeve në të, sipas kushteve të tregut në çastin e transferimit të pronësisë. (Ligji 107/2014 “Për planifikimin e territorit,” neni 25)

3.2.3. Fitimi i pronësisë për shkak të decentralizimit të pushtetit qendror

Mungesa e bazës ligjore për përcaktimin e regjimit juridik dhe llojeve të pronësisë së paluajtshme të shtetit, gjatë viteve 1990-2000 kontribuo i në keq-administrimin e këtyre

pronave e shpesh herë zaptimin e tyre. Gjithashtu mungesa e inventarit të pronave ka qenë pengesë gjatë procesit të privatizimit. Pronësia mbi këtë pasuri, kapital i shtetit u rregullua për herë të parë me ligjin nr 8743/ 2001, *”Për pronat e paluajtshme të shtetit.”*

Gjithashtu procesi i decentralizimit të pushtetit, imponoi nevojën për transferimin e pronës nga niveli qendror në nivel lokal. Qëllimi i decentralizimit qëndron në faktin se efektivitetinë shpërndarjen e shërbimeve publike mund të arrihet vetëm kur vendimet merren në atë nivel qeverisje, që është më afër dhe përgjegjës për gjetjen dhe kontrollin e shërbimeve. Nga ana tjetër ofrimi i shërbimeve nuk mund të realizohet në mungesë të një baze ekonomike në administrimin e vet pushtetit lokal. Në këtë kontekst ligji për decentralizimin e pushtetit vendor krijoi bazën ligjore, që njësitë e qeverisjes vendore të organizuara tashmë në formën e personit juridik të jenë të afta të gëzojnë të drejta pronësie. Si çdo person juridik, njësia e qeverisjes vendore ka të drejtë të fitojë, të shesë dhe të japë në përdorim pronën e vet si dhe të ushtrojë të drejta të tjera, sipas mënyrave të përcaktuar me ligj. (Ligji nr 8652/2000 *“Për organizimin dhe funksionimin e qeverisjes vendore,”* neni 8/II pika a)

Ndërsa, kjo e drejtë sipas ligjit për decentralizimin njihet në parim, ajo u bë efektive nëpërmjet procesit të transferimit të pronave, NJQV-ve. Për këtë qëllim, u miratua ligji nr. 8744/2001, *“Për transferimin e pronave të paluajtshme njësive të qeverisjes vendore.”*

Për të ndihmuar procesin e inventarizimit dhe transferimit të pronës shtetërore, u krijua Agjencia e Inventarizimit dhe Transferimit të Pronave Publike (AITPP), me qendër në Tiranë dhe degë të saj fillimisht në 12 qarqe të vendit e sot reduktuar në 3 qarqe, e ngarkuar për ndjekjen e procesit të transferimit të pronave të paluajtshme të shtetit nga administrimi i qeverisjes qendrore tek ai i NJQV-ve.

Procesi i inventarizimit dhe transferimit të pronave të paluajtshme në NJQV-të zhvillohet sipas tre fazave.

Faza e Parë. Kjo fazë parashikon përfshirjen e NJQV-ve në përgatitjen dhe aprovimin e inventarit të pronave të paluajtshme publike, të cilat ndodhen në juridiksionin territorial të një Njësie Vendore. Pas aprovimit nga këshilli i njësisë, kjo listë paraqitet në Agjencinë e Inventarizimit dhe Transferimit të Pronave të Paluajtshme Publike. Agjencia përgatit pas kësaj procedurat për prezantimin dhe aprovimin nga Këshilli i Ministrave të listës paraprake të pronave të paluajtshme të NJQV-së.

Faza e Dytë. Bazuar në inventarin paraprak të aprovuar nga Këshilli i Ministrave, çdo Njësi Vendore përgatit listën paraprake të pronave që njësia kërkon të transferohen në pronësi të saj. Pas aprovimit nga këshilli i njësisë, lista paraprake paraqitet në Agjencinë e Inventarizimit dhe Transferimit të Pronave të Paluajtshme Publike. Agjencia përgatit procedurat për prezantimin dhe aprovimin nga Këshilli i Ministrave të listës së pronave të paluajtshme që transferohen në Njësinë Vendore.

Faza e Tretë. Kjo fazë hap rrugën për aprovimin e listës finale të pronave publike që do transferohen në pronësi ose përdorim pranë një NJQV-je. Lista përfundimtare aprovohet nga këshilli lokal dhe paraqitet në Agjencinë e Inventarizimit dhe Transferimit të Pronave të Paluajtshme Publike, e cila e paraqet për aprovim në Këshillin e Ministrave. Megjithatë NJQV-të vendosin për kategorizimin e aseteve në nivele të ndryshme në varësi të rëndësisë së përdorimit të tyre, për përmbushjen e funksioneve të veta, NJQV-ja nuk ka vendimmarrje për privatizimin e tyre. Lidhur me këtë do të flasim më gjerësisht në pjesën e tretë të temës.

Inventarizimi i plotë i pronave të paluajtshme sot ka përfunduar në të gjitha 360 njësitë e qeverisjes vendore (Maho, 2010). Ende në proces mbetet transferimi i pronës publike, Njësitë të Qeverisjes Vendore.

Inventarizimi dhe përcaktimi i pronësisë dhe qartësia me titujt e pronësisë për pronën shtetërore, e bën edhe më të lehtë si përgjegjësinë dhe mbrojtjen nga cenimi i pronës në

konfliktet gjyqësore. Gjithashtu në funksion dhe në ndihmë të një mbrojtje më të mirë të interesave të shtetit përpara gjykatës, u krijua institucioni i avokatit të shtetit me ligjin 10018/2011 “*Për avokaturën e shtetit*”, i ndryshuar.

3.2.4. Fitimi i pronësisë si pasojë e konfiskimit

Një mënyrë e posaçme e fitimit të pronësisë në favor të shtetit është edhe ajo nëpërmjet konfiskimit. Konfiskimi i pasurisë është shitja e detyruar e pronës, parashikuar në ligje të veçanta të fushave të ndryshme me natyrë penale, civile, tatimore, siç trajtohen në vijim:

Së pari, Kodi Penal, në nenet 34-36 parashikon si masë plotësuese dënimi, *konfiskimin*. Kjo masë aplikohet kur pasuria është produkt i veprës penale dhe përfshin çdo lloj pasurie që rrjedh drejtpërdrejt ose tërthorazi nga kryerja e veprës penale; shpërblimet e dhëna ose të premtuara për kryerjen e veprës penale si dhe çdo pasuri që ka lidhje me produktet e veprës penale. Këto pasuri me vendim gjykate i kalojnë pa kundërshtim shtetit.

Së dyti, Ligji nr 10192, datë 3.12.2009 “*Për parandalimin dhe goditjen e krimit të organizuar dhe trafikimit, nëpërmjet masave parandaluese kundër pasurisë*” parashikon konfiskimin e pasurive, të dyshuar si të ardhur nga veprimtari të krimit të organizuar; trafikim dhe korrupsion, me qëllimi goditjen dhe parandalimin e krimit të organizuar.

Subjekte të këtij ligji janë:

1. personat e dyshuar për veprimtari kriminale, krim të organizuar dhe korrupsion
2. personat e afërm me personin e dyshuar ku futen: bashkëshorti, fëmijët, të paralindurit, të paslindurit, vëllezërit, motrat, ungjërit, emta, nipërit, mbesat, fëmijët e vëllezërve dhe të motrave, vjehrrri, vjehrra, dhëndri, nusja, kunata, kunati, bashkëjetuesi, thjeshtri, thjeshtira, njerku dhe njerka të tij.
3. personat fizikë ose juridikë, për të cilët ka të dhëna të mjaftueshme se pasuritë ose veprimtaritë e tyre zotërohen, pjesërisht ose plotësisht, në mënyrë të drejtpërdrejtë

ose të tërthortë, e janë përdorur, kanë lehtësuar apo në një formë kanë ndikuar në kryerjen e veprimtarive të jashtëligjshme nga personat e dyshuar.

4. Mund të konfiskohen edhe pasuritë e trashëgimtarëve të personave të dyshuar, brenda 5 vjetëve nga vdekja e personit të dyshuar.

Nuk përjashtohet këtu edhe pasuria që përbën mjet jetese, për personat e mitur apo të paaftë për punë, në ngarkim të personit të dyshuar a familjarëve të tij. Megjithatë një gjë e tillë mund të vlerësohet nga Gjykata, gjatë shqyrtimit gjyqësor. Kjo çështje mund të jetë objekt studimi në të ardhmen.

Objekt i ligjit janë pasuritë; sende të luajtshme dhe të paluajtshme.

Konfiskimi i pasurive, sipas ligjit për parandalimin e krimit, bëhet kur plotësohen kushtet e mëposhtme:

- a. kur ka dyshime të arsyeshme, bazuar në indicie, për pjesëmarrjen e personit në veprimtari kriminale,
- b. kur nuk provohet se pasuria ka prejardhje të ligjshme, apo personi nuk justifikon zotërimin e pasurive, që nuk i përgjigjen dukshëm nivelit të të ardhurave, fitimeve apo veprimtarive të ligjshme, të deklaruara dhe as nuk justifikohen prej tyre,
- c. kur rezulton se pasuria është drejtpërdrejt ose tërthorazi në zotërim të pjesshëm apo të plotë të personit.

Dy legjislacionet e përmendura më sipër, Kodi Penal dhe ligji për parandalimin e krimit të organizuar, i takojnë njëra procesit penal dhe tjetra procesit civil. Në këtë kuptim procedurat e ndjekura bazuar në to, janë të natyrave të ndryshme edhe pse në të dyja rastet hyjnë në kompetencë të gjykatës penale. Në këtë kuptim kur konfiskimi bazohet në dispozitat e Kodit Penal, Gjykata vepron në bazë të parimeve dhe procedurës penale, ndërsa kur konfiskimi kryhet mbi bazën e ligjit për parandalimin e krimit të organizuar, gjykata procedon në bazë të parimeve dhe procedurës civile. Kjo ka rëndësi

sidomos lidhur me barrën e provës gjatë hetimit gjyqësor. Ndërsa barra e provës në procesin penal i takon akuzës, në procesin civil, ajo bie mbi subjektin, pasuria e të cilit është objekt i konfiskimit. Kjo do të thotë që ndryshe nga procesi penal, në procesin civil, i takon personit të dyshuar të provojë ligjshmërinë e fitimit të pasurisë së tij.

Pasuritë e konfiskuara me vendim gjykate kalojnë në pronësi të shtetit në mënyrë të pakthyeshme dhe ato administrohen nëpërmjet agjencisë për administrimin e pasurive të sekuestruara dhe konfiskuara. Nëse provohet paligjshmëria e konfiskimit, zotëruesi i tyre ka të drejtë të kërkojë një zhdëmtim të drejtë.

Ndërsa konfiskimi i bazuar në ligjin për parandalimin e krimit të organizuar është një kufizim i të drejtës së pronësisë, jo vetëm i personit të dyshuar por i një rrethi të gjerë familjarësh, vlen të diskutohet, nëse ky kufizim i përgjigjet interesit publik dhe a respektohet parimi i proporcionalitetit, si dy kërkesa kushtetuese që përligjin cenimin e pronësisë. Kësaj pyetje i ka dhënë përgjigje Gjykata Kushtetuese, e cila në një vendim të saj, arsyeton se:

“kufizimet e të drejtës së pronës dhe të veprimtarisë ekonomike janë vendosur për t’i shërbyer një interesi publik që është parandalimi dhe goditja e krimit të organizuar dhe trafikimit përmes sekuestrimit dhe konfiskimit të pasurive të personave të dyshuar për pjesëmarrje në organizata kriminale, pjesëmarrje në organizata terroriste e banda të armatosura e trafikime. Nëpërmjet ngrirjes dhe konfiskimit të pasurive, ligji synon parandalimin e kryerjes së veprimtarive kriminale. Masa e konfiskimit merret vetëm pas një shqyrtimi të thelluar gjyqësor që kryhet nga Gjykata e Shkallës së Parë për Krime të Rënda. Në çdo rast vendimi i gjykatës merret pas një procesi gjyqësor, ku shqyrtohen si kërkesa e prokurorit për konfiskim edhe pretendimet e personit. Në këtë kuadër, mbrojtja e pronës është objekt i shqyrtimit gjyqësor.....Konfiskimi, i cili është hartuar për të bllokuar lëvizjen e kapitaleve të dyshimta, është një armë efektive dhe e nevojshme në luftën kundër krimit të organizuar dhe trafikut. Prandaj duket proporcionale me qëllimin që synon të arrihet në kufizimin e të drejtave të pronës..... Konfiskimi synon të parandalojë përdorimin e paligjshëm, në një mënyrë të rrezikshme për shoqërinë,të zotërimeve, origjina e ligjshme e të cilave nuk është vërtetuar.....” (Vendim i Gjykatës Kushtetuese nr 4/2011)

Së treti, pasuria kalon në pronësi të shtetit, nëpërmjet konfiskimit edhe për arsye të mbledhjes së detyrimeve financiare,(debive) në rast mospagese nga subjektet ose si masë dënimi administrativ. Procedura të tilla ndiqen nga organet e administratës publike, të tilla si policia tatimore; doganore; pyjore, etj. Kjo mënyrë e ka bazën te e

drejta kushtetuese dhe ndërkombëtare. Në nenin 1, paragrafi i dytë i Protokollit nr. 1 të Konventës Evropiane për të Drejtat e Njeriut, ratifikuar nga Republika e Shqipërisë, njeh të drejtën e shteteve për të miratuar ligjet që ato i çmojnë të domosdoshëm për të siguruar pagesën e taksave, të kontributeve të tjera, ose të gjobave. Sipas neneve 5, 116 dhe 122 të Kushtetutës së Republikës së Shqipërisë, kjo normë e së drejtës ndërkombëtare është e zbatueshme dhe ka përparësi mbi ligjet e vendit që nuk pajtohen me të. Kjo do të thotë se ligjvënësi mund të hartojë ligje që parashikojnë edhe privim të së drejtës së pronës, kur kjo masë çmohet e domosdoshme për të siguruar pagimin e detyrimeve me karakter fiskal.

3.3. Fitimi i pronësisë si pasojë e procedurave të likuidimit dhe falimentimit të shoqërive tregtare

Një mënyrë e veçantë e transferimit të pasurisë, sipas ligjit është edhe ajo e krijuar nga procedurat e likuidimit dhe falimentimit të një subjekti tregtar. Në përfundim të këtyre procedurave, pasuria e paluajtshme kalon te pronari i ri nëpërmjet kontratës, siç parashikohet nga Kodi Civil. Por për shkak të një procedure të veçantë paraprake, që ndryshon nga thjesht “*shfaqja e vullnetit*”, këto i trajtojmë si mënyra të fitimit të pronësisë të njohur me ligj të veçantë. Më poshtë trajtohet rruga që ndjek procedura e likuidimit dhe falimentimit, para hartimit të dokumentit përfundimtar që tjetërson pronën.

Shoqëritë tregtare si subjekte të së drejtës, gjatë jetës (ekzistencës) së tyre krijojnë prona, titullarë të të cilave janë vet ato. Në fund të ekzistencës së tyre, siç ndodh në fund të jetës së çdo personi, pasuria e tyre transferohet. Mënyrat e transferimit të pronave të shoqërive tregtare janë dy: Falimentimi dhe Likuidimi.

Falimentimi. Qëllimi i procedurave të falimentimit është të ndihmojë kreditorët të shlyhen me detyrimet e tyre dhe të debitorët e ndershëm të lehtësohen nga barrë e

detyrime që nuk i shlyejnë dot. Kjo parashikohet në nenin 2 të ligjit për falimentimin. Megjithatë nga procedurat e falimentimit përfiton e gjithë shoqëria për shkak të lirimit të tregut nga subjektet jo efëcente.

Subjekte të falimentimit (Ligji 8901/2002, “*Për falimentimin*”, i ndryshuar, neni 11) janë subjektet tregtarë:

1. personi fizik
2. personi juridik
3. shoqëritë e thjeshta

Subjektet, për të cilat nuk mund të hapet një procedurë falimentimi dhe likuidimi, për shkak të natyrës së veçantë të tyre janë:

1. shteti ose një organ i tij
2. sektorët strategjikë

Shkak i përgjithshëm i hapjes së procedurës së falimentimit është paaftësia paguese e subjektit. Debitori quhet i paaftë për të paguar, nëse nuk është në gjendje të paguajë detyrimet e tij në datën e maturimit. Kështu parashikohet në ligjin 8901/2002 “*Për falimentimin*,” i ndryshuar. Sipas këtij ligji, që debitori të jetë në gjendjen e paaftësisë paguese, duhet të plotësohen 3 kushte:

1. të ketë detyrime të njohura të tij ndaj kreditorëve
2. këto detyrime të jenë të faturuara
3. të mos i përmbushë në kohë dhe tërësisht këto detyrime.

Gjithashtu subjekt i falimentimit është edhe debitori që është në kushtet e paaftësisë paguese në një të ardhme të afërt: “*debitori ndodhet në gjendjen e paaftësisë paguese në një të ardhme të afërt, kur nuk është në gjendje të paguajë ose të shlyejë detyrimet që ka në datën e maturimit*”. Pra kushtet që duhet të plotësohen nga debitori në këtë rast janë:

1. të ketë detyrime të njohura, ndaj kreditorëve;

2. këto detyrime të mos jenë maturuar, pra të mos jenë bërë të kërkueshme;
3. të mos jetë në gjendje t'i përmbushë tërësisht këto detyrime kur të maturohen;
4. gjendja e pamundësisë së tij të jetë permanente dhe të mos ekzistojë ndonjë mundësi që ai të dalë nga kjo gjendje.

Iniciatorë për fillimin e procedurës së falimentimit janë:

1. çdo kreditor,
2. anëtarët e organit drejtues është i detyruar të kërkojë hapjen e procedurave të falimentimit, brenda 21 ditëve që shoqëria është në gjendje të paaftësisë paguese
3. çdo ortak i thjeshtë ose likuidator, në rastin e shoqërive të thjeshta,
4. organet tatimore, të cilat janë jo vetëm kreditor i shoqërisë, për shkak të detyrimeve tatimore të papaguara por edhe sepse kanë informacionin se kur një shoqëri është në gjendje paaftësie paguese për 3 vjet rresht.

Në rast të sigurimit të padisë nga gjykata, para nisjes së procedurave të falimentimit, subjekti tregtar në falimentim, nuk mund të disponojë mbi pasuritë e tij, që do të thotë ai nuk mund ti tjetërsojë ato.

Ndërsa gjatë procedurave të falimentimit, nga gjykata caktohet një administrator i përkohshëm, i cili ka tagrin të administrojë dhe disponojë pasurinë e subjektit në falimentim (debitori). Vendimi për kufizimin e të drejtës së disponimit të pasurisë, si dhe për caktimin e një administratori të përkohshëm falimentimi, duhet të shpallet publikisht. Vendimi i njoftohet drejtpërdrejtë debitorit, çdo personi që ka pretendime ndaj debitorit dhe administratorit të përkohshëm të falimentimit. Njëkohësisht, ky vendim i dërgohet, për të bërë shënimet përkatëse, Zyrave të Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme, ku subjekti në falimentim ka prona dhe zyra të regjistrimit të sendeve të luajtshme, kur këto të fundit janë të regjistrueshme (p.sh mjetet motorike, etj). (Ligji nr 8901/2002)

Vendimi për hapjen e procedurës së falimentimit regjistrohet në Regjistrin e Pasurive të Paluajtshme, duke bërë shënimet përkatëse:

- a. mbi çdo pasuri të paluajtshme, ku debitori është regjistruar si pronar;
- b. mbi të drejtat e tjera të regjistruara të debitorit mbi pasuri të paluajtshme ose të drejta të tjera të regjistruara.

Kërkesa drejtohet nga gjykata ose administratori i falimentimit.

Administratori ka kompetenca të plota të zakonshme dhe të jashtëzakonshme, lidhur me pasurinë e debitorit, që quhet masa e falimentimit. Ai zëvendëson debitorin dhe gëzon të gjitha të drejtat që i takonin më parë debitorit. Në rast se debitori pas hapjes së procedurave të falimentimit ose para saj, kur ka një vendim gjykate për masë sigurim padie, disponon mbi sendet e tij, këto veprime juridike do të quhen të pavlefshme.

Nëse administratori i falimentimit shet sende të paluajtshme, që debitori i ka dhënë me qira dhe nëse blerësi zëvendëson debitorin, si palë në marrëdhënien e qirasë, blerësi mund të zgjidhë marrëdhënien e qirasë brenda afatit ligjor. Njoftimi mund të jepet vetëm për ditën e parë të periudhës ligjore të njoftimit. Pavarësisht kompetencave të zgjeruara, administratori në rast të tjetërsimit të sendeve në pronësi të debitorit, duhet të marrë miratimin paraprak të komitetit të kreditorëve.¹⁴Procedurat e falimentimit mund të hasin vështirësi për sa i takon likuidimit të kreditorëve për shkak të mungesës të regjistrimit të debive të organizuar në mënyrë institucionale. Kjo çështje mund të jetë objekt i studimeve të ardhshme.

Likuidimi ndryshe nga falimentimi i një shoqërie tregtare ndodh kur subjekti është në gjendjen e aftësisë pague.

Kjo procedurë nis dhe zhvillohet nëpërmjet vendimmarrjes së organit më të lartë të shoqërisë në rast se shoqëria është me kapital privat ose me Vendim të Këshillit të Ministrave në rast se shoqëria është me kapital shtetëror.

¹⁴ Komiteti i kreditorëve, sipas ligjit për falimentimin zgjidhet nga mbledhja e kreditorëve, krijohet me rastin e procedurave të falimentimit të një subjekti dhe përbëhet nga të zgjedhur të gjithë të subjektit.

Likuidimi zhvillohet mes procedurave gjyqësore, nëpërmjet vendimit të asamblesë së aksionarëve/ortakëve në rast të shoqërive aksionare dhe shoqërive me përgjegjësi të kufizuar dhe nga vendimi i ortakëve ose përfaqësuesve të tyre në rast të shoqërive komandime dhe kolektive.

Subjekt i procedurave të likuidimit ndahen në dy grupe:

1. subjektet private, ku hyjnë: shoqëritë kolektive; shoqëritë komandime; shoqëritë me përgjegjësi të kufizuar, shoqëritë aksionare, shoqëritë e bashkëpunimit bujqësor. (ligji nr 38/2012 "*Për shoqëritë e bashkëpunimit bujqësor*");
2. subjektet publike, ku hyjnë shoqëritë shtetërore.

Procedura e likuidimit është ajo e parashikuar në ligjin për tregtarët dhe shoqëritë tregtare si në rastin e subjekteve privatë dhe në rast të subjekteve shtetërore. Nëpërmjet procedurave të likuidimit, subjektet dalin jashtë qarkullimit civil dhe çdo pronë e tyre transferohet te një pronar i ri, që mund të jetë kreditor i shoqërisë ose jo kreditorëve.

Shoqëritë në likuidim, emërojnë një likuidues, i cili fton kreditorët e shoqërisë të paraqesin pretendimet e tyre. Likuiduesi merr përgjegjësitë dhe të drejtat e administrimit të zakonshëm dhe të jashtëzakonshëm deri në likuidim të shoqërisë. Ai ka tagër për shlyerjen e kreditorëve dhe shitjen e pasurisë së shoqërisë. Me përfundimin e shlyerjes së kredive, dhe shpërblimit të likuiduesit, pasuria e mbetur e shoqërisë i shpërndahet ortakëve ose aksionarëve.

Në rast të likuidimit të shoqërive shtetërore, prona e shoqërisë shitet me ankand duke respektuar rregullat e parashikuara nga legjislacioni për ankandin publik. (ligji nr . 9874, datë 14.2.2008 "*Për ankandin publik*," i ndryshuar)

KAPITULLI IV: PRAKTIKA VENDASE DHE E GJEDNJ QË BURON NGA ZHVILLIMI I LEGJISLACIONIT MBI FITIMIN E PRONËSISË MBI PASURITË E PALUAJTSHME

Nga analiza e historisë dhe ligjeve të trajtuara më sipër, konstatohet lehtësisht se problematika mbi çështjet pronësore është e gjerë dhe komplekse.

Përpos hapave pozitivë të ndërmarra nga autoritet e kohës për implementimin e reformave mbi të drejtat e pronësisë përgjatë dhe pas viteve 90, ndryshimet në këtë periudhë, krijuan konfuzion dhe vështirësi në implementimin e ligjeve dhe kontrollin e tokës. Procesi legjislativ i cili është ende në zhvillim ka krijuar jo rrallë herë debate e konflikte. Kështu mund të përmendim ligjin mbi kalimin e pronësisë së tokës bujqësore te anëtarët e kooperativave bujqësore, ka krijuar pakënaqësi te subjektet e ligjit për kthimin dhe kompensimin e pronave ish pronarëve, të cilët pretendonin për vete edhe tokën bujqësore, objekt të ligjit të cituar. Gjithashtu, ligjet për privatizimin janë vënë në qendër të kritikave, pasi ato gjithashtu nuk i jepnin prioritet të drejtës së ish pronarëve për të marrë pjesë në privatizime, e drejtë e cila nga ana tjetër u jepet dhe njihet atyre nga ligji për kthimin dhe kompensimin pronës. Jo pak kritika ka pasur për ligjin mbi legalizimet e ndërtimeve informale, i cili i jepte titull pronësie një subjekti që kishte ndërtuar “*pa leje*” mbi tokën e një ish pronari, ndërkohë që ky i fundit e humbet pronësinë mbi tokën kundrejt një dëmshpërblimi. Ky dëmshpërblim paguhet nga buxheti i shtetit duke rënduar taksapaguesit dhe kjo është kritika tjetër lidhur me këtë ligj. Gjithsesi këto nuk janë rastet e vetme të debatit lidhur me legjislacionin e pronave. Një tjetër e metë e këtij legjislacioni është numri i madh i ligjeve të miratuara në një hark kohor relativisht të shkurtër dhe sidomos shpeshtësia e ndryshimit të tyre. Sot, ekzistojnë të paktën 16 ligje të veçanta që rregullojnë sektorë të ndryshëm të të drejtave të pronësisë, që

krijojnë organe shtetërore për mbikëqyrjen sektoriale dhe që përcaktojnë procedura të veçanta. Këto ligje janë ndryshuar dhe rishikuar vazhdimisht. Për të dhënë një shembull, mund të përmendim se vetëm ligjin për kthimin dhe kompensimin e pronave ka ndryshuar 20 herë brenda 20 vjetësh, mesatarisht një herë në vit. Në përgjithësi, tendenca për të ndryshuar vazhdimisht ligjet, i bën ato më vulnerabël në zbatim. Nga ana tjetër ndryshueshmëria e shpeshtë e ligjeve cenon edhe parimin e sigurisë juridik që shtrihet jo vetëm në procesin gjyqësor por edhe në atë legjislativ. Në një raport të saj lidhur me korrupsionin në Shqipëri, GRECO vlerëson se edhe pse kuadri legjislativ në Shqipëri, në përgjithësi është koherent, stabiliteti dhe siguria ligjore e tij është dëmtuar nga ndryshimet e shumta dhe të shpeshta që shpesh çojnë në interpretime kontradiktore. (Raporti GRECO, 2013)

Megjithatë nuk ekziston një formulë se sa duhet të jetë numri i ndryshimeve në një ligj dhe sigurisht nga ana tjetër ato duhen përmirësuar, por ndryshimet e shpeshta cenojnë qëndrueshmërinë, rëndësinë dhe efektshmërinë e tij. Gjithashtu kjo ndikon në krijimin e praktikave jo uniforme ekzekutive e gjyqësore.

Në këtë kuptim, praktika ligjore në Shqipëri për sa i takon legjislacionit që krijon baza për fitimin e pronësisë pas vitit 1990 ka vuajtur nga paqartësia e formulimit të ligjeve, mungesa ligjore, mbivendosje normash, të cilat kanë lënë vend për abuzime apo keqinterpretime në praktikën administrative dhe gjyqësore. Pikërisht kjo do të jetë objekt i studimit të pjesës së tretë, në vazhdim.

4.1. Praktika dhe standardet e vendosura nga Gjykata Evropiane e të Drejtave të Njeriut

Numri i çështjeve adresuar Gjykatës Evropiane të të Drejtave të Njeriut, të ardhura nga Shqipëria është gjithnjë në rritje. Referuar statistikave të gjykimit deri në vitin 2010, çështjet shqiptare me objekt mbrojtjen e pronësisë, të gjykuara nga GJEDNJ përbëjnë

22 % të totalit, nga të cilat 85 % , Gjykata i ka gjet në shkelje të së drejtës së pronës sanksionuar në nenin 1 të Protokollit 1 të Konventës për të Drejtat e Njeriut. Numri në total i kërkesë padive drejtuar GJEDNJ, në mes të vitit 2014 ka qenë 413. Nga këto 8 kërkesa janë pranuar dhe kjo i ka kushtuar buxhetit të shtetit shqiptar rreth 37 milion euro kosto. Të tjerat janë në pritje për tu gjykuar.

Këto statistika tregojnë se çështjet e pronës në Shqipëri paraqiten problematike dhe gjatë trajtimit të tyre duhen pasur parasysh parimet dhe standardet e vendosura veç të tjerash edhe nga praktika e GJEDNJ.

Pikërisht këto standarde dhe parime janë objekt i analizës në këtë pjesë të temës. GJEDNJ, e krijuar si garanci për respektimin KEDNJ, gjatë gjykimeve lidhur me shkeljet e nenit 1 të Protokollit 1 të Konventës, e cila garanton mbrojtje të së drejtës së pronës ka një praktikë të pasur e cila ka prodhuar disa qëndrime të konsoliduar.

Së pari, GJEDNJ ka përcaktuar rregullat që parashikohen në nenin 1 të protokollit 1, të Konventës. Sipas saj, rregulli i parë ka të bëjë me gëzimin e qetë të pronës, rregulli i dytë ka të bëjë me privimin e posedimit dhe kërkesat për ta kufizuar atë dhe rregulli i tretë përcakton ekzistencën e interesit të përgjithshëm, si kusht për kufizimin e të drejtës së pronësisë.(Ramadhi kundër Shqipërisë; Hamzaraj kundër Shqipërisë)

Gjithashtu jurisprudenca e GJEDNJ ka përcaktuar konceptin e pasurisë, në këndvështrim të nenit 1 të protokollit 1 të KEDNJ dhe diferencës mes pasurisë ekzistuese që gjen mbrojtje nga ky parashikim dhe pasurisë së shpresuar për tu fituar. ose "*pritjeve të ligjshme*". Kështu në çështjen Vrioni kundër Shqipërisë dhe Italisë, Gjykata thekson se:

"Pronat mund të jenë prona ekzistuese ose asete duke përfshirë në disa situata të mirëpërcaktuara edhe pretendimet. Në mënyrë që një pretendim të jetë i aftë të konsiderohet aset që bie nën nenin 1 të protokollit 1, ankuesi duhet të sigurohet se ai ka bazë të mjaftueshme në të drejtën e brendshme...p.sh një jurisprudencë të caktuar të Gjykatave kombëtare që e konfirmojnë atë...kur bëhet kjo mund të futet në lojë koncepti i "pritjeve të ligjshme"."

Nisur nga sa më sipër, vlerësohet se pasuria e shpresuar për tu fituar nga legjislacioni i kthimit dhe kompensimit të pronave nuk mund të konsiderohet si pasuri që gjen mbrojtje nën nenin 1 të protokollit 1 të KEDNJ, por nëse një Vendim Gjykatë vendos kthimin dhe kompensimin në bazë të këtij legjislacioni, pritja për kthimin apo kompensimin e pasurisë do të gëzojë mbrojtje nga neni 1 i protokollit 1.

Lidhur me këtë, në çështjen Beshiri kundër Shqipërisë, Gjykata arsyeton se:

"Neni 1 i protokollit nr. 1 nuk garanton të drejtën për të fituar pasuri. Një ankues mund të pretendojë një shkelje të nenit 1 të protokollit nr. 1, vetëm për sa kohë që vendimet e kundërshtuara kanë pasur lidhje me "pasuritë" e tij brenda kuptimit të kësaj dispozite. "Pasuritë" mund të jenë "pasuri ekzistuese" ose asete, përfshirë pretendime në lidhje me të cilat ankuesi mund të argumentojë se ai ose ajo ka të paktën një "pritshmëri të ligjshme" për të fituar gëzim efektiv të një të drejte për pronën. Duke bërë krahasime, shpresa për njohjen e një të drejte pronësie, e cila ka qenë e pamundur të ushtrohej efektivisht, nuk mund të konsiderohet si "pasuri" rëndë kuptimit të nenit 1 të protokollit nr. 1, madje as një pretendim i kushtëzuar që vjen si rezultat i mosplotësimit të kushtit."

Nga ana tjetër në arsyetimet e saj, GJEDNJ e vlerëson shkeljen e të drejtës së pronës, lidhur ngushtë edhe me parime të tjera të sanksionuara në Konventë. E drejta e pronës dhe garancia për cenimin e saj është e lidhur ngushtë me parimin e sigurisë juridike, proporcionalitetit, barazisë para ligjit, etj, parime të cilat trajtohen në vijim.

Parimi i sigurisë juridike, në përgjithësi kërkon që një shtet duhet të përmbushë pritshmërinë legjitime të qytetarëve, të cilat kanë në bazë mbrojtjen e të drejtave të fituara; vazhdimësinë e ligjit; parashikueshmërinë në lidhje me aktet normative dhe aktet administrative. Ligjvënësi nuk mund të përkeqësojë në mënyrë të paarsyeshme gjendjen ligjore të personave, të mohojë të drejtat e fituara ose të shpërfillë interesat legjitime të tyre. Për shembull, nëpërmjet ligjit për kthimin dhe kompensimin e pronave ish-pronarëve, shteti ka marrë përsipër të kthejë dhe kompensojë pronat, ish- pronarëve të cilët regjimi i mëparshëm ua mori në mënyrë të padrejtë. Ky detyrim i marrë përsipër nuk mund të ndryshojë në të ardhmen, me arsyetimin e pamundësisë financiare. Një gjë e tillë ka lidhje të drejtpërdrejt me parimin e sigurisë juridike dhe jo me të drejtën e pronës në vetvete.

Në respekt të parimit të sigurisë juridike janë edhe kërkesa për shprehje e dispozitave ligjore, në mënyrë të qartë e të kuptueshme si dhe shmangia e vakumeve ligjore. GJEDNJ, në çështjen Silver dhe të tjerë kundër Mbretërisë së Bashkuar (1983) arsyeton se për të qenë të vlefshme, ligjet duhet të jenë të qasshme, të qarta dhe të parashikueshme. Të njëjtin qëndrim mban GJEDNJ edhe në rastin Sundry Times kundër Mbretërisë së Bashkuar (1975):

".... Cenimi i sigurisë juridike do të shkaktonte një problem të përhapur në gjithë sistemin ekonomik të një vendi të caktuar, pasi do të cenonte sigurinë e transaksioneve. Paqartësia mbi pronësinë e sendit të paluajtshëm kufizon investitorët dhe pengon zhvillimin ekonomik dhe financiar të vendit."

Aspekt tjetër i parimit të sigurisë juridike është mos ndryshimi i vendimeve gjyqësore. Për këtë arsye me kalimin e afateve të ankimimit vendimi merr formë të prerë dhe e njëjta çështje nuk mund të gjykohet dy herë. Në këtë mënyrë vlerësohen edhe vendimet e ish Komisioneve të Kthimit dhe Kompensimit të Pronave dhe AKKP, të cilat konsiderohen vendime quasi gjyqësore. (Ramadhi, etj kundër Shqipërisë; Driza kundër Shqipërisë).

Për sa i takon fushës së zbatimit të nenit 1 të protokollit nr 1, ajo shtrihet mbi pasuritë, e cila ka këtë kuptim për Gjykatën. Në çështjen *Gasus Dossier und Fodertechnik GmbH kundër Hollandës* (23 shkurt 1995, paragrafi 53) përcaktohen një numër parimesh lidhur me natyrën e pasurisë, Gjykata arsyeton:

"Nocioni "pasuri" në nenin 1 të protokollit 1 ka kuptim të pavarur që nuk kufizohet në pronësinë e të mirave fizike; edhe disa të drejta dhe interesa të tjera që përbëjnë mjete pasurore mund të konsiderohen si "të drejta pronësie" dhe kështu pasuri sipas qëllimeve të kësaj dispozite. Prandaj në kontekstin në fjalë është jo materiale nëse e drejta e Gasusit ndaj betonierës do të konsiderohej si e drejtë pronësie apo e drejtë sigurie in rem. Sidoqoftë, sekuestrimi dhe shitja e betonierës përbënin ndërhyrje në të drejtën e kompanisë ankuese "për gëzimin paqësor" të një "pasurie" brenda kuptimit të nenit 1 të protokollit nr. 1."

Ndërsa çështja Van Marle dhe të tjerë kundër Hollandës e trajton klientelën e një kontabilisti në të njëjtën mënyrë si pronën (26 qershor 1986, seria A nr 101, f 13, paragrafët 41-42).

"Gjykata është dakord me Komisionin që e drejta në të cilën janë mbështetur ankuesit mund të përngjasohet me të drejtën e pronës të sanksionuar në nenin 1; me anë të punës së tyre ankuesit kishin krijuar një klientelë; në shumë drejtime kjo kishte natyrën e një të

drejtë private dhe përbënte një mjet pasuror dhe kështu një pasuri brenda kuptimit të fjalës së parë të nenit 1. Për rrjedhojë, kjo dispozitë ishte e zbatueshme në çështjen në shqyrtim.....”

Në çështjen Beshiri kundër Shqipërisë, (2006) Gjykata nuk konsideron pasuri ato që priten të merren si rezultat i legjislacionit për shpronësimin e pronave. Ajo shprehet se:

“Një ankues mund të pretendojë një shkelje të nenit 1 të protokollit nr. 1, vetëm për sa kohë që vendimet e kundërshtuara kanë pasur lidhje me “pasuritë” e tij brenda kuptimit të kësaj dispozite. “Pasuritë” mund të jenë “pasuri ekzistuese” ose asete, përfshirë pretendime në lidhje me të cilat ankuesi mund të argumentojë se ai ose ajo ka të paktën një “pritshmëri të ligjshme” për të fituar gëzim efektiv të një të drejte për pronën. Duke bërë krahasime, shpresa për njohjen e një të drejte pronësie, e cila ka qenë e pamundur të ushtrohej efektivisht, nuk mund të konsiderohet si “pasuri” brenda kuptimit të nenit 1 të protokollit nr. 1, madje as një pretendim i kushtëzuar që vjen si rezultat i mosplotësimit të kushtit”...

Në vazhdim shohim cilat janë standardet e vendosura nga Gjykata lidhur me privimin nga pasuria. Në nenin 1 të protokollit 1, të Konventës parashikohet se:

“Askush nuk duhet të privohet nga pasuria e tij, përveç në interes publik dhe në varësi të kushteve të parashikuara në ligj dhe në parimet e përgjithshme të së drejtës ndërkombëtare.”

Çfarë konsiderohet “privim nga pasuria”? Sipas gjykatës, çdokush mund të privohet nga pasuria vetëm nëse plotësohen në mënyrë kumulative këto kushte:

1. Privimi nga pasuria duhet të jetë i ligjshëm.

Gjykata pranon si të ligjshëm çdo veprim në përputhje me parimet e shtetit ligjor. Kjo do të thotë që privimi jo vetëm duhet të jetë mbështetur në ligj, por procedura ligjore e ndjekur duhet t’u përmbahet standardeve dhe parimeve të shtetit të së drejtës.(Grgic, Mataga, Longar, Vilfan, 2007). Për shembull në rast se shpronësimi nuk bëhet në kushtet e parashikuara nga ligji, subjektit i lind e drejta edhe për dëmshpërblime të tjera si fitimi i munguar, etj, përveç vlerës së plotë të objektit që shpronësohet. Për Gjykatën, nëse nuk përmbushet kriteri i ligjshmërisë nuk kemi një ndërhyrje të ligjshme në të drejtën e pronës dhe ajo nuk analizon më tej ekzistencën e interesit të përgjithshëm apo të proporcionalitetit në ndërhyrje. (*Iatridis kundër Greqisë*, ECHR 1999)

2. Privimi nga pasuria duhet të jetë në respekt të parimit të proporcionalitetit.

(Pressos Compani Naviera Sa kundër Belgjikës, 1995, Broniowski kundër Polonisë, Vrioni dhe të tjerë kundër Shqipërisë, 2009)

Për të vlerësuar nëse ndërhyrja në pronën private bëhet në respekt të këtij parimi, duhet marrë në shqyrtim balanca ndërmjet mjeteve të përdorur për realizimin dhe mbrojtjen e interesit publik dhe dëmit të shkaktuar individit nga mjetet e përdorura. Shteti, brenda mundësive, duhet të kufizojë ndërhyrjen në minimum, duke kërkuar zgjidhje alternative dhe, përgjithësisht, duke u përpjekur t'i arrijë qëllimet në mënyrë sa më pak të dëmshme. *(Hatton & të tjerë v. Mbretërisë së Bashkuar 2001)*. Gjithashtu Gjykata thekson se ndërhyrjet në të drejtën e pronës nuk janë proporcionale, nëse vendosen barriera për tu ankuar nga autoritetet shtetërore. *(Hentrich kundër Francës, 1994.)* Në çështjen Agosi kundër Mbretërisë së Bashkuar (1986), GJEDNJ ndër të tjera, shprehet se paragrafi 2 i nenit 1 Protokollit 1 i KEDNJ-së i njeh të drejtën shteteve të miratojnë ato ligje që i konsiderojnë të nevojshme për të kontrolluar përdorimin e pronës në përputhje me interesin e përgjithshëm. Gjithsesi kjo duhet bërë duke vlerësuar masën e marrë në raport me qëllimin që synohet të arrihet, në respekt të parimit të proporcionalitetit. Me fjalë të tjera, duhet të shqyrtohet nëse ka një balancë të drejtë ndërmjet kërkesave të interesit të përgjithshëm dhe interesave të individit ose individëve. Në përcaktimin e kësaj baraspeshe, GJEDNJ-ja pranon që shteti gëzon një hapësirë të gjerë vlerësimi si për zgjedhjen e mjeteve, ashtu edhe në përcaktimin e pasojave të masës, të cilat justifikohen nga interesi i përgjithshëm për qëllim të arritjes së qëllimit të ligjit në fjalë.

3. Privimi nga pasuria duhet të kryhet në interes publik.

Koncepti i interesit publik është një koncept fleksibël, i cili ndryshon në kohë dhe sipas interesave të caktuara të një shoqërie. Në këtë kontekst vlerësimi nëse ndërhyrja

justifikohet nga interesi publik është në diskrecionin e qeverive të vendeve anëtare të KEDNJ. Gjykata nuk interesohet dhe as analizon, nëse ekziston interesi publik i aftë që të prevalojë mbi interesin privat. Megjithatë, në vija të përgjithshme pranohet se interesi publik është ai interes që i shërben një komuniteti dhe kjo vlerësohet rast pas rasti. Në këtë kuptim për të unifikuar disi praktikën e vendeve anëtare, por pa diktuar kur jemi para një interesi publik, Gjykata vendos disa standarde. Për të cenimi i pronës mund të përligjet kur qëllimi i kësaj është bërja e reformave sociale, ekonomike, arsimore, etj. (*Hentrich kundër Francës*, 1994, paragrafi 38; *Mellacher kundër Austrisë*, 1989, paragrafi 45). Interes i përgjithshëm konsiderohen edhe detyrimi i subjekteve për të paguar detyrimet, si kontribute, gjoba apo parandalimi i kryerjes së veprave penale. Lidhur me këto të fundit masat kufizuese të shtetit kundër pronës janë sekuestrimi, konfiskimi, ndalimi në përdorimin e pasurisë. Në çështjen *Raimondo kundër Italisë* (1994, paragrafi 27, 30), Gjykata shprehet se:

“...masa e sekuestrimit të pasurisë nuk ka për qëllim që të privojë kërkuesin nga prona e tij, por vetëm e ndalon atë që ta përdorë; sekuestrimi është qartazi një masë që ka për qëllim të sigurojë që pasuria, e cila duket se është fryt i veprimtarive të paligjshme të kryera në dëm të bashkësisë, të mund të konfiskohet më tej, nëse është e nevojshme. Masa si e tillë është e justifikueshme nga interesi i përgjithshëm dhe duke pasur parasysh fuqinë e rrezikshme ekonomike të një organizate si Mafia, nuk mund të thuhet se marrja e saj në këtë fazë të procedimit është disproporcionale me qëllimin që synohet të arrihet...konfiskimi edhe pse përbën një privim të pronës, ka synuar të ndjekë një qëllim, që ishte në interesin e përgjithshëm, pra kërkonte të siguronte se përdorimi i pronës në fjalë nuk do të sillte fitime për kërkuesin ose organizatën kriminale, anëtar i së cilës ai dyshohej se ishte, në dëm të bashkësisë.....konfiskimi, i cili është hartuar për të bllokuar lëvizjen e kapitaleve të dyshimta, është një armë efektive dhe e nevojshme në luftën kundër krimit të organizuar dhe Mafies. Prandaj duket proporcionale me qëllimin që synon të arrihet.”

Në një çështje tjetër, *Arcuri dhe të tjerë kundër Italisë* (2001), GJEDNJ-ja vendosi se edhe pse masa në fjalë sillte privimin e pronës, kjo përbënte një kontroll të përdorimit të pronës në kuptim të paragrafit të dytë të nenit 1 të protokollit 1 të KEDNJ-së, i cili u jep të drejtën shteteve që të miratojnë ligje që i konsiderojnë të nevojshme për të kontrolluar përdorimin e pronës në përputhje me interesin e përgjithshëm. Ajo ka theksuar se masa e kundërshtuar bën pjesë në një politikë për parandalimin e krimit. GJEDNJ-ja shprehet se

konfiskimi në këtë rast synon të parandalojë përdorimin e paligjshëm, në një mënyrë të rrezikshme për shoqërinë, të zotërimeve, origjina e ligjshme e të cilave nuk është vërtetuar. Qëllimi i kësaj ndërhyrjeje, sipas saj i shërben interesit publik dhe është në përpjesëtim me qëllimin legjitim që synon të arrijë. Përveç sa më lart, lidhur me vlerësimin e interesit publik, një shembull interesant është rasti i Italisë, ku qiramarrësi ka të drejtë të qëndrojë në një banesë të marrë me qira edhe kur ai është në gjendje të pamundësisë financiare për të paguar detyrimet që rrjedhin nga qiraja, nëse më parë nuk i ofrohet një alternativë strehimi. Kufizimi i të drejtës së pronarit (qiradhënësit) në favor të qiramarrësit justifikohet me respektimin e të drejtës për strehim, e cila është një interes publik që në legjislacionin Italian gëzon mbrojtje të veçante. Në një gjykim me këtë objekt gjykata shtron për diskutim ruajtjen e balancës nga njëra anë e politikave sociale (interesi i përgjithshëm) dhe nga ana tjetër interesat e pronarit. Interesi i pronarit do të prevalojë vetëm në rast se ai gjendet pa një mundësi tjetër strehimi apo gjendet në gjendje papunësie dhe invaliditeti. (*Scollo kundër Italisë*, 1995, paragrafi 31; *Gravina kundër Italisë*, 2010). Në çështjen *James kundër Mbretërisë së Bashkuar* (1986) i bëhet një analizë e detajuar çështjes së “*interesit publik*”. Megjithatë, pavarësisht interpretimeve të Gjykatës, qëndrimi i saj është se u takon shteteve të vlerësojnë çështjet që janë me “*interes publik*”, por është në vlerësimin e Gjykatës të përcaktojë nëse masat e marra nga qeveria e një vendi janë në proporcion me shkeljen që u behën interesave individuale.

4. Privimi nga pasuria të bëhet kundrejt shpërblimit të drejtë.

Masa e shpërblimit të drejtë është një çështje e diskutueshme dhe kjo vlerësohet nga vet shtetet, anëtare të Konventës. Gjykata pranon që konsiderohet privim nga e drejta e pronës mungesa e kompensimit, por nuk ndërhyr në masën që caktojnë autoritete shtetërore të kompensimit. Ai mund të mos jetë sa vlera reale e tregut të pasurisë që shpronësohet, por nuk mund të jetë edhe një çmim simbolik. Sipas Gjykatës, marrja e

pronës pa kompensim konsiderohet e justifikueshme vetëm në kushte të rrethanave të jashtëzakonshme. (*James dhe të tjerë kundër Mbretërisë së Madhe*, 1986, Lithgow kundër Mbretërisë së Madhe 1986.) Ajo thekson se mohimi i kompensimit nuk mund të justifikohet nga shtetet me mungesën e fuqisë ekonomike. Gjithashtu, kompensimi konsiderohet i realizuar kur shuma e caktuar në letër i akordohet subjektit që shpronësohet. Sipas vendimeve të GJEDNJ-së, shteti ka të drejtë të vendosë vlerën e kompensimit jo të plotë në të gjitha rrethanat, për shkak se interesi publik mund të imponojë një vlerë më të vogël se vlera e plotë e tregut. Vendimet e GJEDNJ-së kanë trajtuar edhe datën dhe normën, përmes së cilës (përgjithësisht vlera e tregut) duhet të vlerësohet kompensimi.

Nga sa më sipër, e drejta e pronës rezulton të jetë jo absolute dhe vet shtetet kanë hapësira të vendosin limite në ushtrimin e saj. Kjo e rendit të drejtën e pronës, në listën e të drejtave themelore, gjithsesi me karakteristika të një të drejte më fleksibël krahasuar me të drejtat e tjera. Konventa, më së shumti lidhur me të përcakton kufijtë dhe vendos parimet, të cilat duhet të udhëheqin veprimtarinë politike të ligjvënësit të çdo shteti anëtar. Nga ana tjetër, jo rrallë herë qeveritë vihen përpara konfliktit të krijuar mes parimeve të së drejtës nga njëra anë dhe politikave qeveritare nga ana tjetër. Për shembull, e drejta e pronës private shpesh herë ballafaqohet me të drejtën e komunitetit për zhvillim. Dvorkin në veprën e tij *“Taking rights seriously”* trajton parimet në korelacion me politikën. Sipas tij, parimet mbështesin të drejtat dhe interesat e individit, ndërsa politikën mbështesin të drejtat dhe interesat e komunitetit. Megjithatë, vendimet e bazuara te politikën shpesh mund të kërkojnë mbështetje nga parimet, sic shprehet edhe Dvorkin, sipas të cilit:

“Unë quaj parim një standard, i cili duhet të merret në konsideratë, jo se do të sjellë situatën e dëshiruar politike, ekonomike apo sociale, por sepse është kërkesë e drejtësisë, ndershmërisë, apo e ndonjë dimensionit tjetër të moralit.” (Ikonomi, 2010, fq 220)

4.2. Fitimi i pronësisë si pasojë e ligjit: Klasike apo Originale?

Pronësia është një e drejtë e transferueshme, përgjithësisht nëpërmjet vullnetit të pronarit. Përfundimisht e drejta e pronësisë mund të transferohet edhe si pasojë e vërtetimit të fakteve juridike, që përbëjnë shkak ligjor për transferimin e pronësisë. Me vullnetin e pronarit kryhen veprime juridike të tilla si shitja, dhurimi, testamenti, që transferojnë të drejtën e pronësisë. Ndërsa vërtetimi i fakteve juridike mund të jenë vdekja e pronarit ose humbja e të drejtës së pronësisë, për shkak të fitimit të së drejtës së pronësisë nëpërmjet parashkrimit. Njëkohësisht, Kodi Civil njih si mënyrë të fitimit të pronësisë edhe atë të kjuar me ligj të veçantë.

Ndërkohë teoria e shkencës juridike i klasifikon mënyrat e fitimit të pronësisë në mënyra origjinale të fitimit të pronësisë dhe mënyra të prejardhura të fitimit të pronësisë. Kjo ndarje trashëgohet që nga e drejta romake. Juristët romakë dallonin mënyrën origjinale të fitimit të pronësisë, duke u nisur nga akti i përvetësimit të sendit, i cili ishte i pavarur nga raporti i pronarit të ri me pronarët e mëparshëm, nga mënyra e prejardhur, që është kur ekziston një raport i pronarit të ri me pronarin e mëparshëm. Nëse sendi fitohet me mënyrë të prejardhur, e drejta e pronësisë transferohet nga një pronar te një tjetër. Sipas të drejtës Romake, në mënyrat e fitimit me titull origjinal përfshihen përveç pushtimit, thesarit, shtimit, përpunimit, etj edhe fitimi *ex lege* (me ligj) dhe *adsignatio*. Ndërsa fitimi *ex lege* na paraqitet si një mënyrë e jashtëzakonshme e fitimit të pronësisë, *adsignatio* është një mënyrë e fitimit të pronësisë, që i ngjan asaj, nëpërmjet reformave agrare të sotme. Sipas kësaj mënyre ndarja e tokës pjesë e ager publikus kalonte nga autoritetet shtetërore në pronësi private, falas. (Mandro, 2007)

Teoritë e sotme ende bazohen në këto dy ndarje të mëdha të mënyrave të fitimit të pronësisë, të trashëguara nga e Drejta Romake. Sipas këtyre teorie, nëpërmjet mënyrës origjinale të fitimit të pronësisë, pronësia fitohet për herë të parë ose pa vullnetin e pronari

të mëparshëm, për shkak se ky pronar mungon ose fitimi i pronësisë nuk përkon me humbjen e pronësisë nga pronari i mëparshëm. Ndërsa, nëpërmjet mënyrës së prejardhura të fitimit të pronësisë, pronësia mbi sendin fitohet si pasojë e vullnetit të pronarit të mëparshëm. E thënë ndryshe, e drejta e pronarit të ri rrjedh nga humbja e të drejtës së pronarit të mëparshëm. Thelbi i fitimit të pronësisë, me titull të prejardhur, qëndron në faktin se pronari i ri e fiton pronësinë mbi sendin vetëm nëse tjetërsuesi është pronar i tij. Rëndësia e këtij klasifikimi qëndron në mënyrën e verifikimit të ligjshmërisë së pronësisë. Në pronësinë e krijuar me mënyrë origjinale, pronari mjafton të provojë fitimin e pronësisë, ndërsa kur prona fitohet sipas mënyrës së prejardhur, pronari duhet të provojë edhe pronësinë e pronarëve të mëparshëm, kjo për të qenë koherent me parimin se askush nuk mund ti kalojë tjetrit më shumë të drejta nga sa ka ai vetë.

Gjithashtu nëse një send fitohet me mënyrë origjinale, pronari i ri është i lirë nga çdo detyrim që mund të kishte pronari i mëparshëm. Fitimi i pronësisë me titull original shuan gjithashtu edhe të drejtat dhe garancitë reale që rëndonin mbi sendin.(Kondilli, 2010)

Thelbi i fitimit të të drejtës së pronësisë me titull të prejardhur qëndron në faktin që pronari i ri e fiton të drejtën e pronësisë mbi sendin vetëm nëse tjetërsuesi është pronar i tij. Vlen parimi antik romak “*nemo plus iuris alium transferre potest quam ipse habet*” (asnjeri nuk mund t’u transferojë të tjerëve më shumë të drejta sa ka ai vetë).

Në kontekstin e vlerësimeve më sipër themi se transferimi i pronësisë me vullnetin e pronarit dhe për shkak të trashëgimisë konsiderohet si fitim me mënyrë të prejardhur, ndërsa fitimi i pronësisë me bashkim, përzierje, etj janë mënyra origjinale. Pyetja që shtrohet është po fitimi i pronësisë për shkak të ligjit parashikuar në nenin 163 të kodit civil si do të klasifikohet? Në të drejtën romake fitimi i pronësisë sipas ligjit konsiderohej mënyrë origjinale e fitimit të pronësisë. (Mandro, 2007) Në vazhdim shohim praktikën tonë legjislative. Paraprakisht themi se nisur nga aplikimi, mënyra

originale është një mënyrë e rrallë dhe mënyra më e zakonshme është mënyra e prejardhur e fitimit të pronësisë. (Nuni, Hasneziri, 2007) Mendoj se ky pohim gjen vend në një shoqëri me stabilitet në tregun e pasurive të paluajtshme dhe e kundërta mund të pohohet në një shoqëri në tranzicion, si e jona, ku pas viteve 90, në kushtet e mungesës se ekzistencës së pronës private mbi sendet e paluajtshme, pronësia nuk u fitua nëpërmjet kalimit vullnetar të pronës private, për arsyen e thjeshtë se ajo nuk ekziston. Nëse prona kalon nga pronari shtet nuk mund të flasim për transferim të të drejtave për shkak të vullnetit të pronarit të mëparshëm, por për shkak të dëshirës dhe vullnetit të autoritetit publik. Fitimi i pronësisë, nëpërmjet ligjit konsiderohet si fitim në mënyrë origjinale, pasi shteti në këtë rast nuk na paraqitet si subjekt i të drejtës private dhe akti publik që tjetëron pronën është akt i një subjekti publik. Gjithsesi edhe këtu ka përjashtime, siç është rasti i legjislacionit për kthimin dhe kompensimin e pronave. Rëndësia praktike në përcaktimin e mënyrës së fitimit të pronësisë nga trashëgimtarët e ish pronarëve, sipas ligjit të kthimit të kompensimit, qëndron në faktin se kjo do të sillte pasoja në përcaktimin e regjimit pasuror martesor, ligjor. Konkretisht nëse ajo konsiderohet si mënyrë e prejardhur e fitimit të pronësisë (për shkak të trashëgimisë) ajo nuk është pjesë e bashkësisë ligjore në një regjim pasuror. Në të kundërt, nëse fitimi i pronësisë me këtë ligj është mënyrë origjinale, atëherë pasuria e fituar është pasuri e përbashkët e bashkëshortëve në një regjim pasuror martesor ligjor.¹⁵

¹⁵ Në çështjen Gjyqësore R.LL kundër V.LL rezulton se me Vendim të Bashkisë dhe Komisionit të Kthimit dhe Kompensimit të Pronave është njohur pronësia e ish-pronarëve H M, A K dhe F K, të vdekur në vitet 1972, 1979 dhe 1981. Pronësia e njohur u është kthyer trashëgimtarëve të tyre, midis të cilëve edhe të paditurës kundërpaditëse V LL, që ka përfutur 1/8 e trashëgimisë.

E paditura kundërpaditëse ka qenë e martuar që nga viti 1966 me paditësin e kundërpaditur R LL dhe martesë ndërmjet tyre është zgjidhur në vitin 1997. Gjatë martesës, në vitet 1994 dhe 1996, e paditura kundërpaditëse V LL, me disa kontrata dhurimi i ka kaluar në pronësi të paditurve të tjerë pjesë të pasurisë së njohur dhe kthyer si trashëgimtare e ish-pronarëve.

Paditësi i kundërpaditur ka pretenduar se sendet objekt i kontratave të dhurimit janë fituar gjatë martesës dhe, në bazë të nenit 86 të Kodit Civil (1981), ato konsiderohen si pasuri bashkëshortore dhe nuk mund të dhurohen nga e paditura kundërpaditëse, në vitet 1994 dhe 1996 pa dijeninë e tij si bashkëshort i saj. Në varësi të faktit se ligji për kthimin dhe kompensimin e pronës do të quhet si mënyrë origjinale e fitimit të pasurisë apo si korigjim i situatave të kaluara, do të përcaktohet nëse janë ose jo pasuri bashkëshortore sendet objekt i kontratave të dhurimit të përmendura. (Vendimi nr 24/2002 i Gjykatës së Lartë).

Lidhur me sa më sipër i ka dhënë përgjigje Gjykata e Lartë në Vendimin Unifikues 24/2002. Sipas saj, mënyra e fitimit të pronësisë, bazuar në legjislacionin për kthimin dhe kompensimin e pronave është një mënyrë e prejardhur e fitimit të pronësisë.

Ja si arsyeton Ajo në këtë Vendim:

“.....Ligji “Për Kthimin dhe Kompensimin e Pronave ish Pronarëve”, nuk është mënyrë e re e fitimit të pronësisë, por korrigjim i padrejtësisë së bërë dhe për këtë qëllim, dispozitat e tij shfuqizojnë ipso lege të gjitha aktet e mëparshme ligjore, me të cilat u ishte marrë prona pronarëve padrejtësisht. Ato nuk krijojnë një situatë të re, (nuk kanë efekt konstitutiv), por ristabilizojnë ligjshmërinë dhe drejtësinë. Shfuqizimi i akteve te sipërpërmendura, ka si efekt kthimin e palëve në gjendjen e mëparshme.....Nëpërmjet këtyre akteve normative u njihet e drejta e pronësisë, ish pronarëve ose trashëgimtarëve të tyre....”

Ky qëndrim i Gjykatës konfirmohet edhe në një vendimmarrje tjetër të saj (Vendimi Unifikues i Gjykatës së Lartë nr 5/2004), ku arsyetohet se kthimi dhe kompensimi i pronave nuk krijon forma të reja të fitimit të pronësisë, pasi pronarët nuk e kanë humbur asnjëherë titullin e pronësisë mbi sendin e tyre, por vetëm posedimin. Këto ligje janë korrigjim i padrejtësive dhe shkeljes së të drejtave të njeriut. Kështu ky legjislacion shfuqizon të gjitha aktet e mëparshme që kanë krijuar padrejtësinë dhe nuk krijon një situatë të re. Shfuqizimi i akteve ka si efekt kthimin e palëve në gjendjen e mëparshme.

Në një tjetër Vendim të Gjykatës së Lartë, thuhet se:

“.....Megjithëse procesi në thelb kishte të bënte me drejtësinë sociale, kërkesa për njohjen e pronësisë lidhej drejtpërsëdrejti me rivendikimin e titullit të pronësisë, në kuptim të nenit 296 të Kodit Civil, i cili në frymën e ligjeve përkatëse për kthimin dhe kompensimin e pronës konstatohet si i përvetësuar padrejtësisht nga shteti.....” (Vendim nr 27/2010 i Gjykatës Kushtetuese)

Nga ana tjetër, e drejta e pronës në kuptimin që i jep neni 41 i Kushtetutës së Republikës së Shqipërisë dhe neni 1 i Protokollit 1 të Konventës Evropiane për të Drejtat e Njeriut, nuk mund të barazohet me kuptimin që ka në vetvete e drejta për kthimin dhe kompensimin e pronave. Jurisprudenca e Gjykatës Evropiane për të Drejtat e Njeriut për këto çështje i përmbahet qëndrimit *se nuk përbën pasuri bindja për ekzistencën e të drejtës së pronësisë, e cila për një kohë të gjatë nuk është shfrytëzuar në*

*mënyrë të efektshme.*¹⁶ Gjithashtu edhe praktika e GJEDNJ (shih pjesa e IV) ka konsoliduar qëndrimin se drejta e kthimit dhe kompensimit nuk hyn te pasuria, e cila gëzon mbrojtje nga neni 1 i protokollit 1. Vetëm pasi ajo është përfituar gjyqësisht ose administrativisht mund të gëzojë mbrojtjen e pronës ekzistuese. Në këtë analizë, ndryshe nga vendimi Unifikues i Gjykatës së Lartë, ligji për kthimin dhe kompensimin e pronave krijon bazën ligjore për fitimin e pronësisë si mënyrë e parme dhe jo e prejardhur. Kjo nisur edhe nga fakti i konsoliduar në praktikë dhe doktrinë se qëllimi i kthimit dhe kompensimit të pronave dhe legjislacionit mbështetës nuk ka qenë e drejta e pronës në vetvete, por një rregullim i një padrejtësie sociale të bërë gjatë një regjimi diktatorial. Në këtë këndvështrim pronarit nuk i kthehet prona që ka pasur (në rastin kur kjo është e mundur) për shkak se ligjet e mëparshme ishin jo kushtetuese (në kuptimin e kushtetutës demokratike), por sepse Kushtetuta e re vendosi të njohë dhe të rivendosi në vend këtë të drejtë. Në këtë kuptim, e drejta origjinale e pronës ka humbur dhe ajo nuk do mund të rifitohej nëse Kushtetuta e re nuk do krijonte premisat ligjore për njohjen e saj. Gjithashtu në mungesë të këtyre dispozitave të Kushtetutës, ish pronarët nuk do mund ti drejtoheshin gjykatës me padi rivendikimi, me arsyetimin se ligji sipas të cilit iu ishte marrë prona është një ligj jo kushtetues. Aktet e kthim/kompensimit njohin dhe krijojnë të drejtën për të rifituar pronën. Në këtë kuptim, kjo e drejtë krijohet nga fillimi me një bazë të re ligjore (ligji për kthimin dhe kompensimin e pronës). Ligji ka parashikuar që çasti i fitimit të këtyre të drejtave, lidhet me shprehjen e vullnetit të organit publik (ish-KKKP/AKKP), i cili pasi kryen një hetim të plotë administrativ, verifikon plotësimin e kushteve dhe kriterëve të përcaktuara në ligj për subjektet përfitues që pretendojnë këtë të drejtë, disponon me vendim, i cili përmban të gjithë

¹⁶ Për më tepër shih çështjen e GJEDNJ, *Prince Hans-Adam II of Liechtenstein v. Germany*, dt 12.7.2001, par.83, [http://hudoc.echr.coe.int/sites/eng/pages/search.aspx?i=001-59591#{"itemid":\["001-59591"\]}](http://hudoc.echr.coe.int/sites/eng/pages/search.aspx?i=001-59591#{)

tiparet e një akti administrativ, pasi referuar legjislacionit të kohës i është nënshtruar si kontrollit të brendshëm administrativ dhe atij të jashtëm gjyqësor.

Këtë qëndrim mban edhe Gjykata Kushtetuese në Vendimin nr. 6/2013, ku ndër të tjera, arsyetohet se:

“natyra e ligjeve që parashikojnë njohjen, rikthimin dhe kompensimin e pronës të konfiskuar nën regjimin e mëparshëm komunist, në vetvete gjeneron një të drejtë të re pronësie në favor të personave që përmbushin kushtet e titullarit të së drejtës, e drejtë kjo që mbrohet nga neni 1 i Protokollit nr.1 të KEDNJ-së, që parashikon se: “çdo person fizik ose juridik ka të drejtën e gëzimit paqësor të pronave të tij. Askush nuk privohet nga pronat e tij përveçse në rastet e interesit publik dhe në bazë të kushteve të parashikuara në ligj dhe nga parimet e përgjithshme të së drejtës ndërkombëtare”.

Në përmbledhje të sa më lart konkludojmë se e drejta e pronësisë e fituar nëpërmjet mënyrave të parashikuara në ligj, janë mënyra origjinale të fitimit të pronësisë, përveç rastit të ligjit për kthimin dhe kompensimin e pronës, e cila pavarësisht debateve, konsiderohet si mënyrë e prejardhur e fitimit të pronësisë nga jurisprudenca gjyqësore e Gjykatës së Lartë.

4.3. Edrejta e parablerjes, natyra juridike dhe kufizimet ligjore lidhur me të

E drejta e parablerjes e trashëguar nga e drejta romake, përbën një element të rëndësishëm ligjor që zë vend në transaksionet mbi pasuritë e paluajtshme. Kjo e drejtë është e një natyre të veçantë, për arsye se është një kufizim që i bëhet të drejtës së pronarit, nga mbajtësit e kësaj të drejte. Në disa vende kjo i takon bashkive ose organeve të pushtetit vendor, ndërsa në disa të tjera ajo aplikohet në tokën bujqësore. Siç duket aplikimi i kësaj të drejte ndryshon nga një vend në tjetrin si për nga kuptimi dhe për nga shtrirja, gjë të cilën e trajtuam në kapitujt më parë. Në vazhdim do të trajtojmë të drejtën e parablerjes në legjislacionin tonë.

E drejta e parablerjes ka pasur shtrirje të ndryshme në aplikimin e vet, përgjatë zhvillimit historik të legjislacionit shqiptar. Në Mexhelea turke, kjo e drejtë shtrihej në më shumë subjekte, krahasuar me Kodin Civil të 1929. Sipas këtij të fundit,(neni 1035)

u zvogëluar rrethi i marrëdhënieve juridike mbi të cilat aplikohet e drejta e parablerjes, duke hequr atë të fqinjësisë.

Para se të analizojmë të drejtën e parablerjes në legjislacionin e sotëm shqiptar, bëjmë një përmbledhje të asaj çfarë është kjo e drejtë.

Duke u kthyer te analiza e këtij instituti vërejmë se e drejta e parablerjes është një e drejtë e jashtëzakonshme, që bie ndesh me parimet e lirisë kontraktuale, sipas të cilave pronari tjetëron pronën e vet në liri të plotë zgjedhjeje. (Benussi, 1931) Kështu sanksionimi i kësaj të drejte, në legjislacionin tonë është një sakrifikim që i bën legjislatori pavarësisë së pjesës së secilit bashkëpronar, me qëllim favorizimin e përqendrimit të pasurisë së paluajtshme në një dorë, duke i akorduar bashkëpjesëtarëve, të drejtën e parablerjes, me qëllim shmangien e futjes së një anëtarit të ri në bashkëpronësi. Gjithashtu qëllimi i legjislatorit duket se është kufizimi që i bëhet futjes së të huajve në bashkëpronësinë që ekziston mes bashkëpronarëve që lidhen me njëri tjetrin nga lidhje gjaku, (bashkëpronësia mbi pasurinë trashëgimore) lidhje profesioni a miqësie (si bashkëpronësia vullnetare mbi një send agrar). Ky kufizim ka efektet e veta negative pasi e bën të vështirë shitjen e një pjese të pandarë, pasi i treti do të jetë nën frikën e ushtrimit eventual të së drejtës së parablerjes nga mbajtësi i tij.

Në legjislacionin shqiptar aktualisht, e drejta e parablerjes parashikohet nga disa ligje:

1. Kodi Civil;
2. Ligji “*Për Kthimin dhe Kompensimin e Pronave*”;
3. Ligji 7983/1995 “*Për shitblerjen e tokës bujqësore, livadheve dhe kullotave*” i ndryshuar;
4. Ligji 107/2014 “*Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit*”.

Së pari, Kodi Civil, ia akordon, të drejtën e parablerjes, bashkëpronarit të një sendi të përbashkët. Konkretisht në nenin 204 parashikohet se:

“bashkëpronari, para se t’ia shesë pjesën e vet në sendin e paluajtshëm një personi që nuk është bashkëpronar, detyrohet të njoftojë me shkrim bashkëpronarët e tjerë, nëse dëshirojnë të blejnë pjesën me të njëjtat kushte që do t’ia shesë personit të tretë. Në rast se këta nuk përgjigjen brenda tre muajve se dëshirojnë të blejnë pjesën, bashkëpronari është i lirë të shesë pjesën e tij në persona të tretë. Ai duhet t’ua bëjë të njohur bashkëpronarëve të tjerë bashkëpronarin e ri.”

Nga ky parashikim ligjor konkludojmë se kushtet që duhet të plotësohen për krijimin e të drejtës së parablerjes janë:

- a. ekzistenca e bashkëpronësisë,
- b. pronësia mbi sendin e paluajtshëm,
- c. tjetërsimi i pronës të bëhet me kundërshtpërblim,
- d. transferimi i pasurisë ti ofrohet bashkëpronarit me të njëjtat kushte që i ofrohet të tretit.

Në nenin 204 parashikohet edhe procedura e kërkuar për ushtrimin e *të drejtës së parablerjes*. Kështu njoftimi i shitjes së pronës duhet të bëhet me shkrim, duke ia lënë shitësit barrën e provës. Me kalimin e tre muajve nga njoftimi, bashkëpronarët duhet t’i përgjigjen shitësit lidhur me kërkesën. Vetëm me kalimin e këtij afati ose në rast të refuzimit nga bashkëpronarët, pronari është i lirë ta tjetërsojë sendin te një i tretë. Në përfundim të transaksionit, shitësi ka detyrimin t’ua bëjë të njohur bashkëpronarëve të tjerë, bashkëpronarin e ri. Kërkesa fundit nuk lidhet ngushtësisht me ushtrimin e të drejtës së parablerjes, por me transaksionet mbi pjesët në bashkëpronësi në përgjithësi e për këtë arsye duke pasur parasysh edhe teknikën legjislative do të sugjeroja që të qëndronte si parashikim më vete. Përveç kësaj, kjo kërkesë e ligjit mbetet pa zbatim në praktikë për shkak se nuk parashikohen mënyra se si procedohet për njohjen e bashkëpronarit të ri dhe sanksionet në rast të mospërmbljes së këtij detyrimi. Gjithsesi nuk po zgjatem më shumë në këtë pikë pasi analiza e saj është jashtë qëllimit të studimit të institutit të *së drejtës së parablerjes*.

Së dyti, *e drejta e parablerjes* njihet në legjislacionin tonë edhe nga ligji për kthimin dhe kompensimin e pronave, sipas të cilit *e drejta e parablerjes*, për objektet shtetërore të

ngritura mbi atë truall, i takon pronarit të truallit. Fillimisht shpjegojmë rrethanat që kanë çuar në krijimin e *të drejtës së parablerjes* së ish pronarëve, sipas këtij legjislacioni.

Kategoria e ish pronarëve u krijua nga ligji për kthimin dhe kompensimin e pronave, sipas të cilit të gjithë individëve, që regjimi i diktaturës u kishte marrë pronën në mënyrë të padrejtë u jepej mundësia të aplikonin për rifitimin e pronës së tyre ose të kompensoheshin në rast pamundësie fizike për t'u kthyer pronën. Mbi pronat e shpronësuara gjatë regjimit komunist, tashmë në pronësi të shtetit u ngritën objekte shtetërore në zhvillim të ekonomisë së centralizuar. Me ndryshimin e sistemit ekonomik dhe ri shpërndarjen e pasurisë shtetërore te subjektet private, një pjesë e këtyre objekteve iu tjetërsuan subjekteve që përfitonin nga ligjet mbi privatizimin e ndërmarrjeve shtetërore, një pjesë mbeti në pronësi të shtetit, ku kjo e fundit herë u dha me qera të tretëve e herë mbeti e pashfrytëzuar. Në rastin kur këto objekte në pronësi të shtetit kanë humbur funksionin e tyre për interesin publik, ato mund të privatizohen sipas proceduarve ligjore përkatëse. E drejta e parablerjes bëhet aktive pikërisht në momentin e shitjes së objekteve pronë shtetërore, sipas procedurave të privatizimit. Kjo e drejtë u takon ish pronarëve, që u është njohur pronësia mbi truallin ku janë ngritur këto ndërtesa.

Deri në këtë kohë pronari i truallit me pronarin shtet të objektit qëndrojnë të lidhur mes tyre nëpërmjet një marrëdhënie të përkohshme, atipike.¹⁷ Në mënyrë të përmblodhur, që të krijohet e drejta e parablerjes, sipas këtij parashikimi ligjor, duhet të plotësohen këto kushte:

1. toka mbi të cilën janë ngritur objektet i është njohur ish pronarit nga aktet administrative përkatëse;

¹⁷Kjo marrëdhënie ngjan në pamje të parë me marrëdhënien e bashkëpronësisë, por në thelb ndryshon nga ajo sepse sendi dhe të drejtat mbi të ushtrohen vec e vec, ndryshe nga bashkëpronësia ku sendi dhe të drejtat mbi të gëzohen bashkarisht. Për këtë arsye është një marrëdhënie atipike. Posedimin fizik mbi sendin mund ta ketë vetëm pronari i objektit, ndërsa pronari i truallit përfiton të drejtën e qerasë për përdorimin e truallit. Administrimi i sendit të krijuar nga bashkimi i dy sendeve ndryshon nga administrimi i sendit në bashkëpronësi, pasi në rastin e parë, secili pronar administron pjesën e vet, ndërsa në rastin e sendit në bashkëpronësi, administrimi bëhet duke ndjekur rregullin e vendimarrjes nga shumica e kuotave pjesëmarrëse mbi sendin, sipas parashikimeve të Kodit Civil.

2. objektet janë shtetërore, që do të thotë se deri në kohën e njohjes së të drejtës së parablerjes të pronarit të truallit nëpërmjet akti administrativ që është Vendimi i Agjencisë për Kthimin dhe Kompensimin e Pronave, të mos jetë tjetërsuar në një mënyrë tjetër të ligjshme;
3. objekti pronë shtetërore të jetë jashtë funksionit ekonomik dhe për këtë arsye shteti vendos t'i privatizojë.

Së treti, e drejta e parablerjes njihet edhe nga ligji për shitblerjen e tokës bujqësore, livadheve dhe kullotave. Sipas nenit 5 dhe 6 të tij, shitësi para tjetërsimit të një toke bujqësore, kullotë a livadh duhet të ndjekë këtë procedurë paraprake: së pari shitësi duhet t'ia ofrojë sendin, të paralindurve dhe të paslindurve madhorë në vijë të drejtë, vëllezërve dhe motrave. Në radhë të dytë, sendi u ofrohet kufizuesve të parcelës-objekt shitblerje. Në radhë të tretë, ish pronarit. Në radhë të katërt, banorëve të tjerë në fshat, dhe së fundi cilitdo shtetas shqiptar.

Pavarësisht sanksionimit të kësaj të drejte siç u parashtrua më sipër, nuk raportohen raste të respektimit të kësaj të drejte dhe ushtrimit të saj në praktikë.

Së katërti, e drejta e parablerjes i njihet një autoriteti të planifikimit urban, sipas ligjit për planifikimin e territorit (nr 107/2014), në këto kushte:

1. E drejta e preferimit është e drejta në dobi të një autoriteti të planifikimit të territorit, për t'u preferuar në radhë para çdo personi privat në blerjen, në të njëjtat kushte, të një pasurie të paluajtshme, në pronësi private, që është objekt shitjeje dhe ndodhet në një zonë vendimtare për realizimin ose mbrojtjen e një interesi publik;
2. E drejta e preferimit ushtrohet nga autoriteti i planifikimit për realizimin e interesit publik, për pasuri të paluajtshme, në pronësi private ose pjesë të tyre, sipas zonave të përcaktuara për këtë qëllim në dokumentin e planifikimit në fuqi. Kjo e drejtë nuk mund të ushtrohet:

- a. për blerje të pasurisë së paluajtshme, që rregullohet sipas kuadrit ligjor për bashkëpronësinë;
 - b. kur pronari ia shet pasurinë e paluajtshme bashkëshortit, fëmijëve, fëmijëve të fëmijëve, ose prindërve;
 - c. kur pasuria e paluajtshme është në proces blerjeje nga një institucion publik ose për llogari të tij;
 - d. për pasuritë e paluajtshme, për të cilat janë pranuar kërkesa për leje ndërtimi, që janë në proces shqyrtimi deri në datën e miratimit të zonës së ushtrimit të së drejtës së preferimit.
3. Pasuria e blerë nëpërmjet ushtrimit të së drejtës së preferimit përdoret vetëm për interesin publik konkret, për të cilin është zgjedhur. Nëse autoriteti përgjegjës i planifikimit vendos ta shesë pasurinë e blerë me preferim brenda pesë viteve nga data e blerjes, ai është i detyruar të njoftojë ish-pronarin e saj ose trashëgimtarët e tij, nëse kanë interes ta riblen atë pasuri.

Njohja e të drejtës së parablerjes, autoritetit të planifikimit, është risi e ligjit të sipërcituar të sapo miratuar dhe ende nuk ka praktikë lidhur me këtë edhe për shkak të akteve nënligjore që do të detajojnë procedurën dhe garancitë për respektimin e kësaj të drejte.

Duke vlerësuar parashikimet ligjore të së drejtës, së parablerjes të trajtuara në kapitullin më sipër, lindin disa pyetje. Nëse *e drejta e parablerjes* nuk ushtrohet duke cenuar një interes të ligjshëm të mbajtësit të saj, cilat do të jenë pasojat juridike, konkretisht veprimi juridik i kalimit të pasurisë do të jetë objekt pavlefshmëria apo pala e cenuar do të dëmshpërblehet për dëmin eventual? A mund të jetë *e drejta e parablerjes*, objekt i kontratave të kalimit të pronësisë?

Kush është përgjegjës për respektimin e *të drejtës së parablerjes*? A mund të kufizohet *e drejta e parablerjes*, për një interes më të lartë shoqëror?

Dy pyetjet e para gjejnë përgjigje te përcaktimi i natyrës juridike të së drejtës së parablerjes, nëse kjo e drejtë hyn te të drejtat reale, apo ajo i takon të drejtave të detyrimeve. Klasifikimi në këtë kuptim është i një rëndësie teorike dhe praktike, sidomos në rast të mosmarrëveshjeve civile, lidhur me ushtrimin e të drejtës së parablerjes. Në këtë kuptim, nëse e drejta e parablerjes është një e drejtë detyrimi, atëherë do të aplikohen parimet që shoqërojnë marrëdhëniet e detyrimit, që do të thotë se në rast të shpërfilljes së të drejtës së parablerjes, mbajtësi i saj do të dëmshpërblehet, në të kundërt, nëse kjo na paraqitet si e drejtë reale, mos ushtrimi i saj do të ndikonte në vlefshmërinë e veprimit juridik. Së dyti, në varësi të faktit nëse e drejta e parablerjes është apo jo e drejtë reale, do të ndryshojë edhe përgjigja për mënyrën e transferimit të saj, p.sh si e drejtë detyrimi ajo nuk mund të jetë objekt i kontratave të kalimit të pasurisë.

Për të gjetur natyrën juridike të së drejtës së parablerjes fillimisht shohim se çfarë janë të drejtat reale dhe të drejtat e detyrimeve. Të drejtat reale në ndryshim nga të drejtat e detyrimit kanë disa karakteristika dalluese. Së pari, këto të drejta nuk ushtrohen nga pronari mbi sendin objekt pronësie, por ushtrohen nga të tretë, janë të drejta më të vogla dhe dytësore, të përkohshme në raport me të drejtën e pronësisë. (Kondili, 2010) Së dyti, ekzistenca e tyre gjithmonë, kufizon të drejtën e pronarit. Së treti, mbi një send mund të ushtrohen njëkohësisht më shumë se një e drejtë reale. Së katërti, e drejta reale ndjek sendin dhe ushtrohet pavarësisht kush është pronari. Së fundi, të drejtat reale krijohen në mënyrë të vullnetshme ose të detyruar, por ato përcaktohen si të tilla nga ligji (njësoj si në të gjitha legjislacionet që e kanë bazën te e drejta romake).

E drejta parablerjes nuk bie në konflikt me asnjë nga karakteristikat më sipër, përveç karakteristikës së fundit, pasi ato nuk janë klasifikuar si të drejta reale në mënyrë të shprehur nga ligji. Kodi ynë Civil njih të drejtat reale të posedimit, uzufruktin, përdorimin, banimin, servitutet. Mendoj se interpretimi i kësaj karakteristike (marrë nga

e drejta e vjetër romake) duhet të bëhet në mënyrë të zgjeruar duke konsideruar të drejta reale edhe ato që krijohen nga ligji e që kanë karakteristikate të drejtave reale. Në këtë arsyetim e drejta e parablerjes krijohet me ligj, me kontratë ose me trashëgimi, por ajo do të jetë e drejtë reale vetëm në rast se krijohet me ligj.

Duke u kthyer te e drejta e parablerjes e sanksionuar nga ligjet e trajtuara më sipër, kjo është natyrisht një e drejtë e parashikuar nga ligji. Gjithashtu ajo është një e drejtë e lidhur me sendin dhe që buron nga e drejta e pronësisë. Në këtë kuptim ajo mund ti kundrejtohen të tretëve. Nëse kjo e drejtë do të krijohet nga kontrata, atëherë pretendimet lidhur me të mund t'u kundrejtohen vetëm palëve të kontratës.

Si konkluzion duke e prezumuar të *drejtën e parablerjes* si të drejtë reale, ajo do të gëzojë mbrojtjen që gëzojnë të drejtat reale, në rast të mosrespektimit të saj. Kështu do të kemi anulim të veprimit juridik, në vend të shpërblimit të dëmit, në rast të mosrespektimit të saj.

Të njëjtin qëndrim ka mbajtur edhe Gjykata e Lartë, gjatë një debati lidhur me vlefshmërinë e një kontrate dhurimi, në të cilën një ish pronar, kishte fituar të drejtën e parablerjes nga zbatimi i ligjit për kthimin dhe kompensimin e pronave dhe ia kishte dhuruar këtë të drejtë, nipit të vet. Gjykata arsyeton, se e drejta e parablerjes së krijuar si pasojë e zbatimit të legjislacionit për kthimin dhe kompensimin e pronave, është e drejtë reale dhe si e tillë mund të jetë objekt i kontratës së dhurimit. (Vendim i Gjykatës së Lartë, nr 23/2002)¹⁸

Megjithëse ky gjykim nuk shtrihej edhe për të drejtën e parablerjes të sanksionuar nga ligje të tjera, mendoj se bazuar në argumentet e dhëna më sipër, kjo e drejtë ka të njëjtën natyrë juridike me të drejtën e parablerjes së ish pronarit.

¹⁸ Referuar mendimit të pakicës, në këtë Vendim, e drejta e parablerjes është një e drejtë detyrimi dhe jo reale pasi asaj i korrespondon përkatësisht detyrimi i bashkëpronarëve ose organit shtetëror.

Qëndrimi i Gjykatës dhe klasifikimi i të drejtës së parablerjes të të drejtat reale, i jep përgjigje edhe pyetjes së dytë, nëse e drejta e parablerjes mund të jetë objekt i kontratave të kalimit të pasurisë. Në nenin 162 të Kodit Civil, *“E drejta e pronësisë dhe të drejta të tjera mbi sendet janë të transferueshme, përveç kur ndalohet nga ligji ose nga vetë natyra e së drejtës.”*Kështu ajo mund të jetë objekt i kontratës së shitjes (neni 705 i Kodit Civil), kontratës së dhurimit (neni 761 i Kodit Civil).

Për sa i takon pyetjes se si garantohet zbatimi i të drejtës së parablerjes, të gjitha ligjet që krijojnë të drejtën e parablerjes kanë vakum lidhur me sanksione në rast të mos respektimit të së drejtës së parablerjes. Duke u bazuar në praktikën legjislative të vendeve si Italia, Franca, ku ngjan ligji ynë civil dhe sidomos ai i noterisë publike mendoj se ushtrimi i kësaj të drejte që u takon bashkëpronarëve sipas Kodit Civil mund të garantohet nga noteri publik që merret me procedurën e shitjes. Ndërsa e drejta e parablerjes që gëzohet nga ish pronari në bazë të legjislacionit të kthimit dhe kompensimit të pronave mund të garantohet nga nëpunësi i administratës publike i ngarkuar me procedurat e shitjes së pronës shtetërore. Njëkohësisht e drejta e parablerjes e njohur nga ligji për shitblerjen e tokës bujqësore, kullotë e livadh, mund të garantohet nga ZRPP. Konkretisht në listën e dokumentacionit të nevojshëm për regjistrimin e transaksionit mbi këto objekte të kërkojnë edhe prova lidhur me respektimin e procedurës së parablerjes. Së fundi e drejta e parablerjes e njohur nga ligji për planifikimin urban mund të garantohet së pari ligjërisht nga aktet nënligjore në zbatim të ligjit të cilat ende nuk janë miratuar.

Gjithashtu është e domosdoshme të parashikohen hapat konkret se si do të realizohet kjo e drejtë, sidomos kur ajo gëzohet nga ish pronarët. Kjo do të shmangte interpretimet subjektive në vendimmarrjen gjyqësore.

Në një çështje civile, paditësja ZH.K, pasi i ishte njohur e drejta e parablerjes për një klinikë dentare, humbet mundësinë për të përfituar nga ajo gjatë shitjes së saj në një procedurë ankandi publik. Klinika ishte në pronësi shtetërore. Paditësja kishte zgjedhur të ishte prezent në ankand, por nuk kishte marrë pjesë aktive në të duke dorëzuar ofertën e saj. Ankandi mbyllet me fitues një person të tretë, i cili bëhet blerës i klinikës. Në kushtet kur ligji nuk parashikon asnjë procedurë lidhur me mënyrën e ushtrimit të kësaj të drejte, paditësja kishte pritur organin kompetent, organizator të ankandit publik ti ofronte asaj mundësinë blerjes së klinikës si blerëse e parë. Gjykata e Shkallës së parë, Tiranë(Vendimi nr7758, dt. 10.10.2012, lënë në fuqi nga Gjykata e Apelit me Vendimin nr. 2257, dt. 02.10.2012) e rrëzoi pretendimin e paditëses për cenim në të drejtën e parablerjes. Këtë vendim e la në fuqi Gjykata e Apelit, Tiranë, me arsyetimin se paditësja edhe pse gëzonte të drejtën e parablerjes, nuk kishte qenë aktive në kërkimin e saj, kështu ajo nuk kishte marrë pjesë në ankand edhe pse kish dijeni, dhe nuk kishte shfaqur pretendime mbi të drejtën e parablerjes. Nga studimi i kësaj çështjeje del qartë se vakum ligjor lidhur me procedurën dhe përgjegjësinë për ushtrimin e të drejtës së parablerjes ka çuar gjykatën në një arsyetim të tillë të pafavorshëm për paditësen.

Së fundi, për shkak se e drejta e parablerjes mund të rrezikojë qëndrueshmërinë e marrëdhënieve të pronësisë është e domosdoshme edhe plotësimi ligjor me procedurat dhe afatet lidhur me ankimimin, në rast të cenimit të kësaj të drejte.

Në përpjekje për t'iu përgjigjur pyetjes lidhur me mundësisë së kufizimit të kësaj të drejte dhe kur mund të kufizohet kjo e drejtë në kontekstin shqiptar, duket qartë se ky institut në vetvete, siç e trajtuam edhe më sipër, e është një e drejtë e jashtëzakonshme, që bie ndesh me parimet e lirisë kontraktuale, sipas të cilave pronari tjetërson pronën e vet në liri të plotë zgjedhjeje. (Benussi, 1931) P. sh parashikimi i një të drejte të tillë, në Kodin Civil është një sakrifikim që i bën legjislatori pavarësisë së pjesës së secilit

bashkëpronar, me qëllim favorizimin e përqendrimit të pasurisë së paluajtshme në një dorë, duke i akorduar bashkëpjesëtarëve, të drejtën e parablerjes, me qëllim shmangien e futjes së një anëtarit të ri në bashkëpronësi.

Nga ana tjetër në parim e drejta e parablerjes mund të kufizohet njësoj si të gjitha të drejtat e tjera që nuk hyjnë te ajo pjesë e të drejtave themelore absolute të njeriut (si e drejta e jetës). Përveç kësaj, kjo e drejtë është fleksibël dhe ndryshon nga një shoqëri në një tjetër, në varësi të qëllimeve dhe interesave të një shoqërie, për këtë ka njohur kufizimet e vetë nëpër kohë. Për shembull sipas Kodit Civil të 1929 (neni 1036/1037), e drejta e parablerjes nuk mund të ushtrohet kundër të paralindurit, të paslindurit, bashkëshortit, dhe gjinia e shitësit deri në shkallë të katërt. Gjithashtu ajo nuk i takon personave juridikë, etj.

Në Kodin Civil në fuqi, nuk ka përjashtime lidhur me të, ndërsa lidhur me të drejtën e parablerjes së ish pronarit, akte nënligjore parashikojnë kufizime të ushtrimit të saj, si p.sh në rast të shitjes së pasurive të shoqërive me kapital shtetëror në likuidim. (VKM nr. 428/2010). Theksoj se ky kufizim ka lidhje vetëm me të drejtën e parablerjes së ish pronarit. Kështu nuk ka kufizime ligjore të saj edhe kur pjesa në bashkëpronësi shitet në ankande publike nga autoritetet publike dhe gjyqësore, apo sipas procedurave të legjislacionit për sekuestrimet dhe konfiskimet, etj. Kështu p.sh nëse një pronë shitet në ankand, për shkak të shlyerjes së një debie, nga ligji që parashikon këtë procedurë nuk kërkohet të aplikohet e drejta e parablerjes, ndryshe nga Kodi Civil i 1929. Mendoj se ky boshllëk ligjor duhet të plotësohet duke përjashtuar aplikimin e të drejtës së parablerjes, në legjislacionin përkatës, duke rikthyer parashikimin ligjor të Kodit Civil të 1929 të përshtatur me kushtet aktuale.

Gjithashtu do të ishte i rekomandueshëm një kufizim të kësaj të drejte mbi sendet në bashkëpronësi të shtetit. Këto sende mund të jenë kontingjent për tu privatizuar, me

qëllim realizimin e funksioneve shtetërore sipas prioriteteve dhe nevojave publike, si për shembull të nevojave të strehimit, nga organet e pushtetit lokal. Mirëpo pikërisht e drejta e parablerjes së bashkëpronarit bëhet pengesë për realizimin e privatizimit në funksion të të pastrehëve.¹⁹ kështu krijohet një konflikt normash ligjore ku nga njëra anë ligji për programet sociale kërkon që objektet në pronësi të bashkisë të përdoren ose privatizohen me qëllim strehimit, sidomos të kategorisë së ish qiramarrësve në shtëpi shtetërore, ish pronë private (shih kap. 3.3) si kategori, ndaj të cilëve shteti ka një detyrim të veçantë të pashlyer ndër vite e nga ana tjetër neni 204 i Kodit Civil njih të drejtën e parablerjes në objektet në bashkëpronësi edhe në pronësi të shtetit, në rast privatizimi të tyre. Duke u nisur nga qëllimi i të drejtës së parablerjes që siç thamë është sidoqoftë një kufizim i të drejtës së pronarit mendoj se në këtë rast e drejta e parablerjes duhet sakrifikuar në favor të së drejtës së të pastrehëve. Personalisht mendoj se kur janë në konkurrim dy të drejta, duhet të prevalojë ajo që përkrah interesin më të lartë e që në rastin konkret është ai i strehimit, për më tepër kur kjo e fundit është jo vetëm detyrim dhe funksion parësor i bashkisë, por edhe e Drejtë Themelore e Njeriut.

Ligji për programet sociale për të pastrehët (nr. 9232/2005) në nenin 3 pika c e tij parashikon se bashkitë vënë në dispozicion të fondit të të pastrehëve objektet që janë në pronësi të tyre, duke përmbushur kështu një nga funksionet e veta siç është strehimi. Siç duket terminologjia e përdorur lë vend për diskutime të natyrës a do të përfshihen këtu veç objekteve në pronësi edhe ato në bashkëpronësi? Për të shmangur interpretimet dhe

¹⁹ Në këtë konflikt gjyqësor, A. Sh, i pastrehë në qytetin SH, është në pozicionin e qiramarrësit me shtetin në banesën objekt konflikti. Një pjesë e kësaj banese në masën 39% i kthehet ish pronarit P. Xh (në bazë të legjislacionit për kthimin dhe kompensimin e pronave). Pjesa tjetër e banesës mbetet në pronësi të shtetit. Duke qenë në marrëdhënie bashkëpronësie Bashkia Sh vendos privatizimin e banesës në favor të bashkëpronarit (ish pronarit) tjetër, në respekt të së drejtës së parablerjes. Qytetari i pastrehë, A. Sh i drejtohet gjykatës me padi për njohjen e të drejtës së privatizimit në bazë të Dekreti nr. 1440, date 04.04.1996 *“Per trajtimin e banesave shtetërore te pa privatizuar”* në pjesën me pronar shtetin. Gjykatat në të tre shkallët e gjyqësorit kanë rrëzuar padinë duke e vlerësuar të drejtë privatizimin në favor të P. Xh, për shkak të dispozitave të parablerjes. Gjykata e lartë ka unifikuar praktikën me vendimin nr. 9/2002 lidhur me këtë çështje duke vendosur që në rast se bashkitë janë në marrëdhënie bashkëpronësie, do të ushtrohet e drejta e parablerjes në rast privatizimi. Vendimi Unifikues i Gjykatës së Lartë nr. 9/2002

përplasjen e normave ligjore në të ardhmen mendoj, se kjo gjë duhet të saktësohet në ligj. Konkretisht, në ligjin “*Për programet sociale të strehimit*”, të përcaktohet në mënyrë të qartë dhe pa lënë vend për interpretime se aty kur citohet “*në pronësi të bashkisë*” përfshihet edhe “*në bashkëpronësi të bashkisë*”.

Në përfundim mendoj se problematika e trajtuar më sipër do gjente zgjidhje me një modifikimi të dispozitave ligjore që parashikojnë të drejtën e parablerjes duke sugjeruar mundësinë e përjashtimit me ligje të veçanta.

4.4. Mbivendosja e normave ligjore

Në mënyrë filozofike, funksioni i përgjithshëm i të drejtës shprehet si zgjidhja jo e dhunshme e konflikteve midis njerëzve dhe çdo normë juridike rregullon një konflikt të mundshëm interesash. Norma përcakton se cili ndërmjet interesave në konflikt është i denjë e duhet të mbizotërojë dhe cili nuk është i denjë dhe duhet të humbasë, parashikon detyrime e ndalime për të penguar realizimin e interesave të vlerësuara si jo të denja për tu mbrojtur dhe për të lejuar realizimin e interesave të vlerësuara si të denja për tu mbrojtur. (Calgano, 2006, fq 45)

Në legjislacionin e pronave, e veçanërisht në atë që ka krijuar tituj pronësie jo rrallëherë gjenden norma e parashikime që mbivendosen me njëra tjetrën duke krijuar konflikte mes normave dhe vet subjekteve të së drejtës civile si në plan juridik ashtu edhe në plan shoqëror, jashtë dhe brenda sistemit gjyqësor. Hera herës këto konflikte kanë gjetur përgjigje e zgjidhje nga vendime gjykatash, kryesisht me karakter unifikues dhe nga jurisprudenca e gjykatës kushtetuese. Të drejtat e qarta mbi pronësinë dhe eliminimi i pasigurisë ligjore janë parakushte thelbësore për zhvillimin e vendit dhe për tërheqjen e investimeve të huaja. Në pjesën në vazhdim do të shohim disa raste kur ky legjislacion krijon mbivendosje dhe mënyrën e adresimit të tyre.

4.4.1. Parimi i decentralizimit përballë procedurës së shitjes së pasurive të paluajtshme të Njësive të Qeverisjes Vendore (NJQV)

Mekanizmi kryesor i fitimit të pronësisë nga NJQV, mbetet procesi i transferimit të pronave të paluajtshme nga organet qendrore të shtetit tek pushteti vendor. Procedurat e kalimit të pronësisë në përdorim apo në pronësi të NJQV i trajtuam në kapitullin 2.3.

Bazuar në parimet e decentralizimit sanksionuar në Kushtetutë dhe Ligjin për decentralizimin e pushtetit qendror (nr 8652/2001), procesi i transferimit të pronave shtetërore tek NJQV-të, të cilat janë të organizuara si persona juridik me të drejtën e krijimit dhe ushtrimit të së drejtës së pronësisë, ka vazhduar me ritme të shpejta. Megjithë progresin e bërë, në këtë kuptim, problematike mbetet situata e ushtrimit të së drejtës së pronësisë nga ana e NJQV-ve. Procesi i shitjes së pasurive të paluajtshme, në pronësi të NJQV-së, institucioneve, ndërmarrjeve apo shoqërive në varësi të saj paraqet një situatë paradoksale.

Nga njëra anë procesi i shitjes së pronave rregulluar me legjislacionin që parashikon procedurat e inventarizimit dhe transferimit të pronës drejt pushtetit vendor, kufizon ushtrimin e të drejtës së pronës nga ana e NJQV-ve, duke e limituar të drejtën e disponimit të NJQV-ve vetëm në dhënien e mendimit, nëse prona mund të shitet/privatizohet. Është Ministri i Ekonomisë më tej, që merr vendimin për privatizimin ose jo, duke u vendosur në rolin e pronarit dhe duke ia marrë atë NJQV-së. Akoma më tej edhe në rastin kur NJQV-ja nuk merr iniciativën për privatizim të pasurive të saj, Ministri i Ekonomisë mund të marr vendimin për privatizim edhe pa iniciativën e NJQV-së. NJQV-ja mund ta kundërshtojë procesin e privatizimit, por aktet nënligjore kërkojnë që ky kundërshtim të jetë i argumentuar. Procedurat e shitjes më tej i ndjek Drejtoria e Administrimit dhe Shitjes së Pronës Publike, pranë Ministrisë së

Financave, nëpërmjet procedurave të ankandit. Po kështu të ardhurat e marra nga shitja shkojnë 100% në favor të buxhetit të shtetit (Ministrive).

Gjithashtu kufizime në të drejtën e disponimit mbi pronat e NJQV-ve mund të vendosen në aktin e transferimit. Qeveria qendrore përveçse saktëson nëse prona e paluajtshme kalon në pronësi apo përdorim, mund të kufizojë edhe të drejtën e pronësisë nëpërmjet mekanizmash të tillë si kufizime mbi ndryshimin e gjendjes së pronës apo kufizime të së drejtës së shitjes.

Gjithashtu të ardhurat e krijuara nga shitja e pronës së NJQV-ve shkon në buxhetin e Shtetit.

Situata e paraqitur më sipër në radhë të parë bie ndesh me ushtrimin autonom të së drejtës së pronësisë, në elementin kryesor të ushtrimit të saj (disponimit) dhe nga ana tjetër nuk stimulon përdorimin me efikasitet të të gjitha mekanizmave të administrimit të pronës, pasi NJQV-ja nuk do të ketë interes të shesë pronën në rast se të ardhurat prej saj nuk shkojnë 100% në buxhetin e NJQVsë, por në buxhetin e shtetit.

Sipas Gjykatës Kushtetuese (Vendimi nr. 29/2006; nr. 3, dt.02.02.2009), planifikimi urban dhe menaxhimi i tokës janë kompetenca të plota dhe ekskluzive të autoriteteve vendore dhe përfshihen në konceptin ligjor “*funksionet e veta*”, sipas të cilit, nëpërmjet lirisë dhe autoritetit për të marrë vendime, ato janë përgjegjëse për realizimin e tyre. Planifikimi urban përshkruhet si një proces teknik dhe politik që ka të bëjë me mirëqenien e njerëzve, kontrollin dhe përdorimin e tokës, kompozimin e mjedisit urban si dhe me mbrojtjen dhe pasurimin e mjedisit natyror. Administrimi i tokës përfshin një gamë të gjerë sistemesh dhe procesesh, një pjesë e të cilave është e lidhur ngushtë me zotërimin e tokës, ndërsa menaxhimi përfshin funksione që lidhen me rregullimin, zhvillimin dhe përdorimin e tokës, mbledhjen e të ardhurave prej këtyre funksioneve dhe zgjidhjen e konflikteve që shkaktohen nga marrëdhëniet e pronësisë dhe të përdorimit të tokës.

Për sa më sipër rekomandohet ndryshimi i kësaj situate ligjore, në favor të NJQV-së, në respektim të Kushtetutës dhe ligjit organik 8652 të vitit 2000, të cilat njohin ushtrimin autonom të së drejtës së pronësisë nga ana e NJQV-ve, ndërkohë që aktet normative minore (nënligjore) në krahasim me Kushtetutën dhe ligjin organik ia kufizojnë këtë të drejtë.

4.4.2.E drejta e ish pronarit kundrejt të drejtës së qiramarrësve të banesave shtetërore ish pronë private.

Ish pronarët dhe qiramarrësit në banesa, ish pronë private janë dy kategori qytetarësh, interesat e të cilëve kanë konkurruar me njëri tjetrin për shkak të legjislacionit që ka synuar rregullimin e tyre, siç do trajtohet në vijim. (Dule, 2012) A ishin zgjidhjet ligjore optimale dhe a merrnin parasysh ato ruajtjen e ekuilibrit mes këtyre interesave do të jetë pyetja që do marrë përgjigje pas një vështrimi mbi legjislacionin dhe jurisprudencën e Gjykatës Kushtetuese lidhur me këtë çështje.

Me sanksionimin e pronës private pas viteve 90, një nga ligjet e para të miratuara në kuadër të privatizimit ishte ligji për privatizimin banesave, siç e trajtuam në pjesën e dytë të këtij punim. Sipas këtij ligji qiramarrësit me shtetin, përfaqësuar nga NKB do të bëheshin pronarë të banesave në përdorim. (Ligji nr 7652/1992)

Disa muaj pas hyrjes në fuqi të këtij ligji, Parlamenti Shqiptar miratoi ligjin për kthimin dhe kompensimin e pronave.(ligji nr 7698/1993, i shfuqizuar) Sipas këtij ligji, një pjese të ish-pronarëve iu kthye banesa ku jetonin qytetarë të strehuar aty nga shteti dhe me kontratë qiraje me NKB. Ndërkohë një pjesë e banorëve kishin privatizuar banesën, në bazë të ligjit për privatizimin e banesave dhe kishin lidhur kontratën e shitjes me shtetin. Për shkak të kthimit të banesave ish pronarëve, këto kontrata u anuluan dhe blerësit do të dëmshpërblehesh. Lidhur me situatën e krijuar dhe zgjidhjen e dhënë, si rezultat i

veprimet të këtyre dy ligjeve në të njëjtën periudhë, në një vendim të Gjykatës Kushtetuese (nr 12/2002) citohet se:

“...ligjvënësi me këtë parashikim ligjor shpreh edhe një herë frymën e legjislacionit për kthimin e pronave duke u dhënë përparësi ish pronarëve, por në të njëjtën kohë duke dëshmipërblyer blerësit e banesave shtetërore...”

Nga ana tjetër, pjesa tjetër e banesave që nuk ishin privatizuar ende do ti kthehen ish-pronarëve dhe do të përdoren nga qiramarrësit, deri sa shteti tu sigurojë këtyre të fundit strehim, me të njëjtat kushte si bashkëqytetarët e tyre që përfituan nga privatizimi i banesave shtetërore, të cilat nuk ishin ish-pronë private. Kështu u krijua kategoria e qiramarrësve në shtëpi të ish pronarëve, situata ligjore e të cilëve rregullohej nga ligji nr. 8030/1995 *“Për kontributin e shtetit për familjet e pastreha”*, sipas të cilit të gjithë qiramarrësit, do të trajtohen nga shteti si të pastrehë, deri sa ky i fundit të realizojë detyrë marrë përsipër, për të strehuar së pari këtë kategori të pastrehësh. Trajtimi i kësaj kategorie individësh me strehim diku tjetër, do ti hapte rrugën përfitimit të ish pronarëve të ligjshëm kthimit fizik të pronës së tyre.

Qiramarrësit vazhduan të jetonin në banesat ish pronë private në pritje të strehimit nga shteti gëzuan mbrojtje ligjore deri në daljen e ligjit nr. 9232, datë 13.05.2004, *“Për programet sociale për strehimin e banorëve të zonave urbane”*, i ndryshuar. Ky ligj, ende në fuqi, shfuqizoi ligjin *“Për kontributin e shtetit për familjet e pastreha”* dhe parashikon që ish qiramarrësit të trajtohen nga shteti me kredi të lira, me programe të tjera të ndërtimit të banesave me kosto të ulët, etj. Ligji i ri ndryshoi në thelb për shkak së ai i hoqi detyrimin shtetit për strehimin e qiramarrësve, me të njëjtat kritere që përfitoi pjesa tjetër e popullsisë, të cilët privatizuan banesat e tyre sipas ligjit nr. 7652, datë 23.12.1992, *“Për privatizimin e banesave.”* Gjithashtu shteti nuk detyrohej më të strehonte këtë kategori qytetarësh me të njëjtat kritere që përfituan *“qiramarrësit në shtëpitë e ish pronarëve”*, si pasojë e ligjit *“Për kontributin e shtetit për familjet e*

pastreha”. Kjo gjë i vuri ata në pozita të diskriminuara. Gjykata Kushtetuese në një vendim (nr 11) të saj në vitin 2007, lidhur me këtë situatë shprehet se:

“...një pjesë e qiramarrësve të banesave ish pronë private kanë përfitur banesë në kushtet e nenit 1 të ligjit nr. 8647, datë 24.07.2000 “Për disa ndryshime në ligjin nr. 8030, datë 15.11.1995 “Për kontributin e shtetit për familjet e pastreha”. Për pasojë, një trajtim më i pafavorshëm i pjesës tjetër të qiramarrësve, të cilët janë në të njëjtat kushte me të parët, përbën një diskriminim, jo kushtetues...”

Gjithsesi qëndrimi i Gjykatës Kushtetuese nuk ka qenë përherë në koherencë, për sa i takon diskriminimit të qiramarrësve në banesa ish pronë private. Në një Vendim të mëparshëm lidhur me këtë çështje, Gjykatës Kushtetuese (Vendimi nr 11/1993 dhe nr. 7/1994), arsyeton se:

“...zgjidhja e ndryshme e problemeve të strehimit që kanë këto kategori qiramarrësish nuk vjen për shkak të ndonjë diskriminimi që bëhet ndërmjet tyre, por për shkak të pozitave të ndryshme që kanë ata në fakt, të parët si qiramarrës të banesave të ndërtuara nga shteti, të dytët si qiramarrës të banesave që ju kthehen ish-pronarëve. Të gjithë janë të barabartë para ligjit..... barazia para ligjit nuk do të thotë që të ketë zgjidhje të njëjlojta për individë ose kategori personash që janë në kushte objektivisht të ndryshme. Barazia para ligjit pre supozon barazinë e individëve që janë në kushte të barabarta.”

Nga ana tjetër, konflikti i krijuar nga zbatimi i dy legjislacioneve të paraqitura më sipër, vë në pozita të pafavorshme edhe ish pronarët, të cilët kanë përfitur të drejtën e pronësisë mbi banesat për shkak të ligjit për kthimin dhe kompensimin, por që u mohohet ushtrimi i kësaj të drejte, për shkak se prona e tyre gëzohet nga ish qiramarrësit.

Nisur nga kjo, ligji i ri për kthimin dhe kompensimin(2004), shfuqizoi të mëparshmin dhe parashikoi lirimin e banesave nga qiramarrësit, brenda 3 vjetëve nga hyrja në fuqi e tij, duke i ngarkuar detyrën shtetit që të sigurojë strehimin e qiramarrësve nëpërmjet banesave me qera të ulta, kredive me interes të ulët ose banesave me qira të kompensuar nga shteti.²⁰Ky detyrim ligjor gjithsesi nuk gjeti zbatim pasi u shfuqizua nga Gjykata Kushtetuese me Vendimin nr. 26, datë 02.11.2005, e cila përmbledhtazi arsyeton se kjo dispozitë shkel parimin e sigurisë juridike, duke u shprehur se:

²⁰ Ligji nr. 9235, datë 29.07.2004, “Për kthimin dhe kompensimin e pronës”, i ndryshuar, neni 9 cit: “....Banesat pronë e subjekteve të shpronësuar, lirohen nga qiramarrësit brenda një afati 3-vjeçar. Qiramarrësit vazhdojnë të paguajnë qira të përcaktuar nga Këshilli i Ministrave deri në dy vjet pas hyrjes në fuqi të këtij ligji. Këshilli i Ministrave ngarkohet të sigurojë strehimin e qiramarrësve, që kanë statusin e të pastrehëve, nëpërmjet banesave me qira të ulët, kredive me interes të ulët ose banesave me qira të kompensuar nga shteti.”

“.....siguria juridike është ndër elementët thelbësore të shtetit të së drejtës. Kjo siguri pre-supozon veç të tjerave besueshmërinë e qytetarëve tek shteti dhe pandryshueshmërinë e ligjit për marrëdhëniet e rregulluara..... Është e vërtetë që dispozita e ndryshuar favorizon pronarët e banesave, por nga ana tjetër ajo diskriminon një grup tjetër (dhe pse të vogël në numër), duke ia cenuar të drejtën minimale për të jetuar, atë të pasjes të një strehe. T’u mohosh të drejtën shtresës së qiramarrësve për t’u bërë pronarë, t’u ndërpresësh kontratën e qirasë pa garantuar strehë tjetër, janë veprime që nuk mund të përliqjen me interesin publik. Me raportet e vendosura me dispozitat e mëparshme, shteti kishte obligimin e zgjidhjes së strehimit të kësaj shtrese duke i bërë pronarë (ashtu si pjesën më të madhe të shtetasve të tjerë), me dispozitën e re të kontestuar, ai (shteti), i turr tej mase këto obligime, duke marrë përsipër kryesisht, vetëm sigurimin e strehimit.”

Në po të njëjtin Vendim, Gjykata Kushtetuese i rekomandon Këshillit të Ministrave të plotësojë boshllëkun ligjor të krijuar me shfuqizimin e dispozitës së mësipërme.

Parlamenti Shqiptar ndryshoi dispozitën përkatëse, me një të re,²¹ të cilën Gjykata Kushtetuese e vlerësoi përsëri si diskriminues dhe në kundërshtim me Kushtetutën. Për këtë arsye edhe kjo dispozitë u shfuqizua dhe Gjykata i rekomandoi për herë të dytë Këshillit të Ministrave plotësimin e boshllëkut ligjor të krijuar. (Vendimi 11/2007)

Njëkohësisht, Gjykata parimisht e konsideron, çështjen e kthimit të pronave të ish-pronarëve si mjaft të rëndësishme për korrigjimin e padrejtësive historike të bëra ndaj tyre. Ja si arsyeton ajo në një Vendim:

“Ky qëndrim i ligjvënësit, për sa i përket kthimit të pronës në origjinën e saj, dmth., tek ish-pronarët apo trashëgimtarët e tyre, nuk mund të merret i shkëputur dhe as mund të kuptohet i veçuar nga vetë fryma e këtij ligji, që në tërësinë e tij synon të rregullojë, për aq sa është e mundur, padrejtësitë e bëra shtetasve të cilët u zhveshën në mënyrë të padrejtë nga pronësia, për periudhën nga 29 nëntori 1944 e më pas.....Prandaj, edhe vetë tendenca e legjislacionit të periudhës pas vendosjes së pluralizmit në Shqipëri, është orientuar nga mbrojtja e interesave të ish-pronarëve për të minimizuar padrejtësitë e bëra ndaj tyre nga shteti totalitar.”

²¹ Ligji nr. nr. 9583, datë 17.7.2006, “Për disa ndryshime dhe shtesa në ligjin nr. 9235, datë 29.07.2004 “Për kthimin dhe kompensimin e pronës” neni 9, cit: “Banesat, pronë e subjekteve të shpronësuar, të cilat u janë dhënë me qira qiramarrësve nga shteti para hyrjes në fuqi të ligjit nr. 7652, datë 23.12.1992 “Për privatizimin e banesave shtetërore” dhe që shfrytëzohen për nevoja strehimi, kalojnë në posedim të subjekteve të shpronësuar, kur vërtetohet një nga rastet e mëposhtme: a) qiramarrësit kanë plotësuar nevojat e tyre për strehim në çfarëdo mënyrë tjetër të ligjshme; b) subjektet eshpronësuar u ofrojnë qiramarrësve strehim në sipërfaqe jo më të vogël dhe me kushte të përafërta me strehimin që kanë në përdorim, brenda së njëjtës njësi të qeverisjes vendore, derisa qiramarrësit të plotësojnë nevojat e tyre për strehim në njërën nga mënyrat e tjera të parashikuara në këtë nen; c) qiramarrësit nënshkruajnë kontratën e kredisë me institucionin financiar, sipas pikave 1 dhe 2 të nenit 25 të ligjit nr. 9232, datë 13.05.2004 “Për programet sociale për strehimin e banorëve të zonave urbane”; ç) qiramarrësit përfitojnë strehim ose truall, sipas pikës 3 të nenit 25 të ligjit nr. 9232, dt. 13.05.2004 “Për programet sociale për strehimin e banorëve të zonave urbane”.

Në përgjigje të rekomandimeve të Gjykatës Kushtetuese, për plotësimin e boshllëkut ligjor të krijuar nga shfuqizimi i dispozitës, si më sipër, 5 vjet më vonë, Këshilli i Ministrave miraton aktin normativ me fuqinë e ligjit, nr. 03, datë 01.08.2012 *“Për lirimimin e banesave pronarëve të ligjshëm nga qytetarët e pastrehë, banues në banesat ish-pronë e subjekteve të shpronësuar”*. Me këtë akt shteti u pozicionua tërësisht në favor të ish pronarëve, duke u tërhequr nga detyrimi për të strehuar ish qiramarrësit në banesa ish pronë private me të njëjtat kushte me qiramarrësit e tjerë. Konkretisht Akti Normativ parashikon lirimimin e banesave të pronarëve të ligjshëm nga qiramarrësit, banues në banesat ish-pronë e subjekteve të shpronësuar, detyrim i cili duhet të përmbushet brenda datës 1 nëntor 2012, kundrejt kreditimit të tyre me një kredi me afat deri 30 vjet, me interes vjetor 0 (zero) %, sipas programit social të trajtimit me kredi të lehtësuara nga shteti. Vlen të theksohet se kjo zgjidhje nuk mori parasysh pamundësinë e shumë aplikantëve për tu trajtuar me kredi, për shkak se nuk plotësonin kushtet formale për ta përfituar atë, për shkak të papunësisë; moshës së pensionit; invaliditetit, etj.

Me këtë zgjedhje, Qeveria vlerësoi përfundimisht të mbronte interesin e ish-pronarëve, të cilët edhe pse ishin bërë pronarë, nuk gëzonin dot pronën e tyre prej një kohe të gjatë, përkundër interesit të ish qiramarrësve për tu strehuar dhe përfituar nga shteti të njëjtën mundësi strehimi si bashkëkohësit e tyre. Në këto kushte Shoqata e Qiramarrësve e organizuar për të mbrojtur interesat e anëtarëve të tyre iu drejtua Gjykatës Kushtetuese lidhur me kushtetutshmërinë e këtij akti dhe Gjykata e investuar për herë të pestë për të njëjtën çështje, vendos rrëzimin e kërkesës duke e lënë Aktin Normativ në fuqi. Në vendimin e saj (nr 1/2013) ajo jep edhe arsyet e ndryshimit të qëndrimit të saj nga vendimmarrja e mëparshme:

“...mbrojtja sociale e qiramarrësve, banues në banesat ish-pronë e subjekteve të shpronësuar, ka evoluar në përputhje me dinamikën e ndryshimeve të shoqërisë, si rezultati përmbushjes së objektivave sociale të shtetit.... Në këtë kuptim...konteksti në të cilin është trajtuar më parë e drejta për strehim e qiramarrësve, banues në banesat ish-pronë e subjekteve të shpronësuar, është i ndryshëm nga konteksti i rastit objekt

shqyrtimi, ku e drejta për strehim ballafaqohet me të drejtën legjitime të pronarëve për të gëzuar të qetë dhe pa asnjë kufizim pronën e tyre. në rastin konkret detyrimi pozitiv për të plotësuar nevojat për strehim të qiramarrësve konsiston në dhënien e kredisë me afat deri 30 vjet, me 0 (zero) % interes vjetor, sipas programit social të trajtimit me kredi të lehtësuara nga shteti.....”

Në përmbledhje të sa më lart, mund të themi se që nga viti 1993 e deri më sot, për rregullimin e këtij problemi sa ekonomik e juridik, po aq dhe social janë miratuar një sërë dispozitash, nëpërmjet të cilave, ligjvënësi është përpjekur të harmonizojë interesat e dy kategorive të personave; nga njëra anë ish- pronarëve dhe nga ana tjetër qiramarrësve në banesa shtetërore ish-pronë private. Mprehtësia e këtij problemi është evidente edhe nga investimi i Gjykatës Kushtetuese, e cila numëron 5 vendimmarrje për këtë çështje.

Zgjidhjet e dhëna nëpër kohë, herë në favor të së drejtës së ish pronarëve e herë në favor të ish qiramarrësve, duket se nuk kanë rezultuar të jenë më të përshtatshmet dhe në kohë të ndryshme kanë rënduar pa drejtësisht vetëm nga njëri kah i interesit të dy grupeve shoqërore. Ish pronarët dhe qiramarrësit për shkak të konfliktit të normave ligjore, përveçse vuajtën për një kohë të gjatë pasojat ligjore, u vunë në pozita armiqësore mes tyre.

Në fund të një procesi të gjatë ligjor dhe jo koherent, në përpjekje për të gjetur ekuilibrin e këtyre interesave, në fund Qeveria vendosi të anonte në favor të ish pronarëve, duke i vënë qiramarrësit në pozita diskriminuese. Gjithashtu mjetet e përdorura për zgjidhjen e çështjes ishin jo proporcionale pasi i la ata pa garanci ligjore për të përfituar të paktën të drejtat që i takojnë poseduesit në mirëbesim siç do ta trajtojmë në vijim.

Në përfundim vlen të theksohet se të dy këto interesa, përveçse të ligjshme janë pjesë e të Drejtave të Njeriut. Në këtë kuptim një zgjidhje e drejtë e çështjes, do të ishte nga njëra anë kthimi fizik i pronës, por edhe kompensimi për kohën gjatë së cilës pronarët nuk mundën të gëzonin pronën e tyre dhe nga ana tjetër zgjidhja e problemit të strehimit të qiramarrësve.

Të drejtat e ish qiramarrësve në ndërtesat shtetërore ish pronë private mbi shpenzimet (neni 299 i Kodit Civil)

Në nenin 299, të Kodit Civil nën emërtimin “*E drejta e poseduesit për shpenzimet*” parashikohet se:

*“Poseduesi me mirëbesim ka të drejtë të kërkojë pagimin e shpenzimeve të nevojshme që ka bërë për sendin dhe shpenzimet e dobishme, në masën që këto i kanë shtuar vlefshëm, në qoftë se kjo vazhdon të jetë në kohën e kthimit të sendit.
Poseduesi me mirëbesim ka të drejtë të zbresë nga të ardhurat e sendit, shpenzimet që i njihen sipas kësaj dispozite. Ai ka të drejtë të mbajë sendin, gjersa t’i paguhen shpenzimet e nevojshme të dobishme.”*

Në vazhdim do të shohim (pa)mundësinë e zbatimit në praktikë të kësaj dispozite, në rastin e ish qiramarrësve, në banesa ish pronë private, me miratimin e aktit normativ nr. 3/2012 (në vijim referuar akti normativ) “*Për lirimin e banesave pronarëve të ligjshëm nga qytetarët e pastrehë, banues në banesat ish pronë e subjekteve të shpronësuar.*”

Së pari, sipas nenit 299 të Kodit Civil katër janë kushtet që duhet të plotësohen për të përfituar pagimin e shpenzimeve:

1. posedimi,
2. posedimi të jetë në mirëbesim,
3. shpenzimet e bëra gjatë posedimit të sendit të jenë të nevojshme dhe/ose dobishme. Shpenzime të nevojshme janë ato të bëra për të ruajtur funksionimin e sendit, në mungesë së të cilave sendi mund të dëmtohej, ndërsa shpenzime të dobishme janë ato që edhe pse nuk janë të nevojshme, i shtojnë vlerën sendit,
4. vlera e shtuar e sendit të ekzistojë në çastin e kthimit të tij.

Garancia ligjore për zbatimin e kësaj dispozite ligjore është e drejta e mbajtjes së sendit nga poseduesi, deri në pagimin e shpenzimeve nga pronari i sendit.(neni 299 i Kodit Civil)

Në kuptim të nenit 299 të Kodit Civil, ish qiramarrësit janë posedues me mirëbesim e si të tillë përfitojnë pagimin e shpenzimeve të nevojshme dhe të dobishme. Ata kanë jetuar e poseduar sendin në bazë të një autorizimi të dhënë nga shteti, për një

kohë relativisht të gjatë. Gjatë kësaj kohe është e natyrshme të mendohet se jo pak herë kanë bërë edhe shpenzime për mirëmbajtjen apo përmirësimin e tij, për të cilat do të duhej të përfitonin shpenzimet dhe të vazhdonin posedimin deri në përfitimin e tyre. Parimi ku mbështetet neni 299 i Kodit Civil është konform parimit të legjislacionit civil sipas të cilit ndalohen përfitimet pasurore të pa përligjura.(Vendimi i Gjykatës Kushtetuese nr 7/1994)

Në kundërshtim me këtë parashikim, Akti Normativ, vë kufi datën 1 nëntor 2012, brenda së cilës ish qiramarrësit duhet të lirojnë vullnetarisht banesën. Në të kundërt ata do të nxirren forcërisht nga banesa sipas kësaj procedure: EKB konfirmon nëse emri i tyre është në listën për trajtim me kredi dhe mbi këtë konfirmim, që njihet nga ligji si titull ekzekutiv, mbi bazën e të cilit lëshohet Urdhri i Ekzekutimit, nga Gjykata.

Kjo procedurë anulon garancinë ligjore, parashikuar nga Kodi Civil, që është mbajtja e sendit, deri në pagimin e shpenzimeve të bëra për të nga ana e pronarit. Gjithashtu, Akti Normativ nuk parashikon rregulla për evidentimin e shpenzimeve të bëra sendit.

Për këto arsye, gjatë hartimit të këtij akti, nuk është respektuar parimi i proporcionalitetit, sipas të cilit kërkohet, që mjetet ligjore që përdoren në rast të kufizimit të një të drejte për realizimin e një interesi tjetër, të jenë sa më pak të dëmshme për titullarin e të drejtës.

Gjithashtu Akti Normativ parashikon se “*Gjykata e Shkallës së Parë nuk mund të kryejë pezullimin e Urdhrit të Ekzekutimit.*” (Akti Normativ nr 3/2012) Me këtë parashikim qiramarrësit (poseduesit) i hiqet edhe mjetin procedural, me të cilin ai mund të realizonte të drejtën e tij mbi shpenzimet, i njohur nga Kodi i Procedurës Civile, që është kundërshtimi i veprimeve përmbare dhe pezullimi i Urdhrit të Ekzekutimit.(Neni 610,615 i Kodit të Procedurës Civile) Ky është konflikti i dytë mes normash ligjore, të krijuara pas miratimit të këtij akti.

Nga sa u analizua më sipër konkludojmë se ish qiramarrësit, si posedues në banesat ish pronë private, me miratimin Aktit Normativ 3/2012, mbetën praktikisht, përveçse shpesh herë të pastrehë, por pa asnjë garanci ligjore për gëzimin e të drejtës së tyre mbi shpenzimet. Në këtë këndvështrim do të ishte e rekomandueshme përmirësimi i këtij Akti Normativ për sa ka mbetur i pa zbatuar për të reflektuar kundërshtitë ligjore të cituara më sipër.

4.5. Legjislacioni i legalizimeve i ndërtimeve pa leje kundër shpronësimit për interes publik

E drejta e pronës sot garantohet nga KEDNj dhe nga Kushtetuta, si një e Drejtë Themelore. Sipas këtyre dy dokumenteve ligjore, prona private është e garantuar, por jopa kufizime. Shteti ka të drejtë të vendosë kufizime deri në shpronësim, nëse kjo justifikohet nga interesi publik, kundrejt kompensimit dhe sipas procedurave ligjore.

Nisur nga parashikimi kushtetues dhe garantimi i të drejtës së pronës si e drejtë themelore, në vazhdim do të analizojmë legjislacioni për legalizimin e ndërtimeve pa leje.

Sikurse thamë në kapitullin e dytë, rreth një e treta e ndërtesave të paligjshme janë ngritur në tokë, e cila është pronë private e të tretit.²²Sipas këtij ligji, procedura të posaçme i japin shtetit mundësinë t'u japë tokë subjekteve kërkuar, të cilët nuk e kanë në pronësi tokën ku kanë ndërtuar objektin që legalizohet. Mekanizmi i rregullimit të marrëdhënieve të krijuara mes pronarit të truallit nga një anë dhe poseduesit të tij nga ana tjetër është si vijon: Organi i administratës publike i krijuar nga ky ligj, propozon marrjen e tokës private, e cila i kalon shtetit me Vendim të Këshillit të Ministrave. Më pas me një Vendim pasues të Këshillit të Ministrave toka i kalon subjektit kërkuar të legalizimit, i cili fiton titullin e pronësisë së truallit dhe objektit mbi të. Në mënyrë të

²² Sipas të dhënave të marra nga ALUIZNI, 29% e ndërtime të paligjshme të identifikuara janë ndërtuar në tokë që i përket pronarit, 24% në tokë të shtetit dhe 35% në tokë të një personi tjetër; për 12% të rasteve nuk kishte informacion. Shih Republika e Shqipërisë, Këshilli i Ministrave. 2009. “*Strategjia Kombëtare për Zhvillim dhe Integrim: Raport Progresi*” 17 nëntor 2008.

përmbledhur themi se poseduesi pa leje i tokës në pronësi të të tretit bëhet pronar i tokës kundër vullnetit të pronarit, vetëm nëpërmjet procedurave të shpronësimit.

Ajo që do të vlerësojmë në vazhdim është nëse procedurat shpronësuese të ligjit për legalizimin i përmbushin apo jo kriteret e standardet e duhura kushtetuese dhe ato të vendosura nga GJEDNJ?

Për t'iu përgjigjur kësaj pyetjeje duhen vlerësuar katër kriteret e mëposhtme kushtetuese të cilat u trajtuan në kapitullin e dytë:

1. Kufizimi në pronën private të parashikohet me ligj,
2. Shkaku i kufizimit të jetë interesi publik ose mbrojtja e të drejtave të të tjerëve,
3. Ruajtja e proporcionalitetit mes kufizimit të pronësisë dhe përfitimit prej kësaj,
4. Kompensimi për efekt të kufizimit duhet të jetë i drejtë.

Për sa i takon kriterit të parë, sipas të cilit, cenimi i pronës nga shteti nuk mund të bëhet pa ligj. Kjo nënkupton që ndërhyrja e shtetit në pronën private bëhet vetëm me ligj, që në kuptim të ngushtë, është akti ligjor që prodhohet nga Parlamenti. Në rastin tonë ky kriter plotësohet, pasi ligji për legalizimin, është i miratuar nga Parlamenti Shqiptar.

Për sa i takon kriterit të dytë, atij të ekzistencës së interesit publik, vërejmë se mungon përkufizimi i interesit publik si në Konventë ashtu edhe në Kushtetutë. Në këtë kuptim kufijtë e shtrirjes së tij mbeten objekt interpretimi dhe diskutimi. Nocioni i *interesit publik*, paraqitet i gjerë dhe në funksion të pushtetit të bërjes së politikave nga autoritet shtetërore dhe praktikave të ndryshme. Interpretimi i gjerë i tij, kundërshtohet nga avokatët e të drejtave të Njeriut, sipas të cilëve interesi publik i trajtuar në kuptim të gjerë i heq kuptimin kësaj shprehjeje. Suksesi mbetet te gjetja e një ekuilibri, i cili ndryshon nga një shoqëri në një tjetër.

Nisur nga sa më sipër dhe duke analizuar qëllimin dhe kontekstin politik të hartimit të ligjit për legalizimin, vërehet se ky ligj ishte një nevojë pragmatiste e qeverisë, e cila

kishte përgjegjësinë e rregullimit të një situatë faktike, të paligjshme, ku gjendeshin një grup masiv qytetarësh të vendit. Kjo situatë u krijua jo vetëm për faj të këtij grupi njerëzish por edhe për shkak të mungesës së përgjegjësisë së shtetit. Duke parë që në pjesën më të madhe këto objekte përdorehin për strehim, u vlerësua se prishka e tyre dhe kthimi në gjendjen e mëparshme ishte me shumë kosto jo vetëm politike por edhe sociale, e ekonomike gjë e cila nuk mund të përballohej nga një vend i varfër si Shqipëria. Pikërisht këtu u gjend edhe justifikimi për *interesin publik*.

Të njëjtin qëndrim mban Gjykata Kushtetuese gjatë diskutimit të kushtetutshmërisë së këtij ligji në vitin 2007. Ajo konkludon se, ligji për legalizimet ka për objekt legalizimin e ndërtimeve të ngritura pa leje dhe sidomos urbanizimin e zonave, blloqeve e ndërtimeve informale si dhe integrimin e tyre në zhvillimin territorial infrastrukturor të vendit, duke përmirësuar kushtet e jetesës, dhe këtu gjendet “*interesi publik*” që mund të justifikojë shpronësimin e pronarëve të ligjshëm dhe kalimin e pronave të tyre në pronësi të ndërtuesve të ndërtimeve pa leje. (Vendimi i Gjykatës Kushtetuese nr 35/2007 dhe nr 3/2009)

Nga ana tjetër legalizimi i ndërtimit pa leje, duke përfshirë dhe vlerën e truallit nën të, kushton për poseduesin (pronarin e ri) më pak se vlera e tregut dhe ajo që duhet të përfitojë pronari i truallit. Kjo bën që diferenca e parave për të kompensuar pronarin e ri të merret nga fondet publike, të krijuara nga taksapaguesit shqiptarë, duke cenuar në këtë mënyrë interesin publik.²³

Për sa më sipër duhet thënë se justifikimi me interesin publik duhet të gjendet duke analizuar të gjitha rrethanat dhe faktorët e mundshëm.

²³ Shifrat e marra nga ALUIZNI dhe AKKP-ja tregojnë se afro 4,5 miliard lekë (mbi 30 milion euro) është detyrimi për t’iu paguar 1.460 pronarëve të pasurive të shpronësuarat kërkesat e të cilëve janë miratuar me vendim qeverie. ALUIZNI ka arkëtuar deri tani nga tarifat 30 milion euro, nga të cilat një e dyta u është paguar kërkuarësve të kthimit të pronave. Kjo është larg shumës së nevojshme për të kompensuar pronarët e shpronësuar, çka do të thotë se përqindja më e madhe e kompensimit duhet të dalë nga burimet e buxhetit të shtetit. Banka Botërore “*Qeverisja në mbrojtjen e të drejtave të pronës së paluajtshme në Shqipëri : Sfidë e vazhdueshme*,” qershor 2011
http://siteresources.worldbank.org/INTALBANIA/Resources/Governance_property_Albanian.pdf

Së treti, lidhur me respektimin e parimit të proporcionalitetit. Sipas procedurave të ligjit për legalizimin, poseduesi i objektit dhe truallit ku ngrihet ai, me plotësimin e kritereve ligjore merr lejen e legalizimit i cili përbën dhe titullin e pronësisë mbi objektin dhe truallin. Më pas pronarit të truallit i njihet e drejta e kompensimit, të cilën ai e përfiton disa muaj më vonë. Nga analizimi i këtyre parashikimeve, shohim se ndërsa pronarët e rinj e fitojnë titullin e pronësisë menjëherë sa plotësojnë kriteret që parashikon ligji përkatës, ish pronarët vendosen në pritje të pagesës së vlerës së pronës së tyre, tashmë të shpronësuar. Kjo gjë vë në pikëpyetje plotësimin e standardit të proporcionalitetit, sipas të cilit kërkohet që gjatë ndërhyrjes së ligjvënësit, me pasojë shkeljen e të drejtës së pronës, duhet marrë në shqyrtim balanca ndërmjet mjetit të përdorur për realizimin dhe/ose mbrojtjen e interesit publik dhe dëmit të shkaktuar individit nga mjetet e përdorura. Marrja e pronës, e palikuiduar në mënyrë të menjëhershme nuk mund të konsiderohet si një zgjidhje proporcionale. Ligjvënësi nuk ka vendosur në balancë të drejtë interesat e pronarëve të ligjshëm, të cilët nuk kanë shkelur ligjin, me interesat e atyre që kanë zaptuar dhe ndërtuar në mënyrë të paligjshme. Disproporcioni ndërmjet pronarëve të ligjshëm dhe personave që kanë ndërtuar pa leje konstatohet në mënyrën se si të dyja palët e fitojnë dhe e humbasin pronësinë, në vlerën e çmimit të tokës, si dhe në kohën e përfitimit së të drejtave respektive prej tyre.

Së katërti, lidhur me kriterin e shpërblimit të drejtë. Në mënyrë që të respektohet ky kriter, kompensimi për pronarin duhet të jetë i lidhur në mënyrë të arsyeshme me vlerën e pronës së marrë, të jetë i drejtë, dhe real. Këto kritere janë vendosur përveçse në respekt të parimit të rikuperimit të dëmit të shkaktuar edhe si një mënyrë që barrën publike të krijuar në emër të interesit publik ta paguajë e gjithë shoqëria nëpërmjet buxhetit të shteti dhe jo vetëm një pjesë njerëzish. Për sa i takon shpërblimit të drejtë, ligji për legalizimet nuk e rregullon vetë mënyrën e kriteret për shpërblimin e pronarëve privatë të shpronësuar, as vendos rregulla për masën e kompensimit, që do t'i jepet pronarit të ligjshëm. Rregullat që do të zbatohen për këtë

qëllim janë ato të parashikuara nga ligji nr. 9235/2004 “*Mbi kthimin dhe kompensimin e pronës.*” Sipas tij mënyra e vlerësimit të pronës që kompensohet është përcaktuar në nenin 13 të ligjit për kthimin e pronave, ndërsa vlera e pronës që kompensohet përcaktohet në bazë të vlerës së tregut në përputhje me metodologjinë e miratuar nga Kuvendi.

Në përfundim edhe pse ligji për legalizimin e ndërtimeve pa leje nuk përmend në asnjë nen shpronësimin, ai është një shpronësim në kuptim të nenit 41 të Kushtetutës dhe nenit 1 të Protokollit 1 të Konventës Evropiane për të drejtat e njeriut, pasi ai cenon në mënyrë të plotë duke shpronësuar de facto dhe de jure pronën private të të tretëve (Vendimi i Gjykatës Kushtetuese nr 35/2007).

4.6. Marrëdhënia mes subjekteve të ligjit për rregullimin e pronësisë në zonat me përparësi turizmin

Siç u trajtua në pjesën e dytë të kësaj teme, legjislacioni në fushën e pronësisë në zonat me përparësi turizmin, nuk u zbatua siç qe parashikuar duke dalë madje jashtë qëllimit të zhvillimit të turizmit, për të cilin u hartua.

Dy ishin kategoritë e subjekteve të ligji për zhvillimin e zonave me përparësi turizmin. Së pari ata që nuk zhvillonin veprimtari turistike në zonat turistike dhe së dyti personat e stimuluar, që pasi merrnin autorizim nga Ministria e Turizmit për zhvillimin e një zone turistike, pajiseshin me leje ndërtimi mbi truallin, pronë shtetërore. Më pas këta të fundit duhej të lidhnin kontratë zhvillimore dhe qiraje²⁴ me Ministrinë e Turizmit (më vonë Agjencia Kombëtare e Turizmit).

²⁴ Nisur nga përmbajtja e këtyre kontratave (parashikuar në nenin 8 të ligjit), mendoj se këto kontrata i ngjajnë më shumë kontratës së emfiteozës se sa kontratave të qerasë, për arsye se objekt i tyre është dhënia e një sendi me synimin e përmirësimit të tij, nëpërmjet investimeve të bëra mbi të. Këtu qëndron edhe arsyeja e shpërblimit të ulët dhe kohës së gjatë të lidhjes së këtyre kontratave (jo më pak se 25 vjet dhe jo më gjatë se 99 vjet). Te kjo lloj kontrate mund të bazohet subjekti për të përfituar eventualisht nga e drejta e privatizimit, në të ardhmen. Shih për më tepër kontratën e emfiteozës në tekstin; Mariana Semini, “*E drejta e detyrimeve dhe kontratave: pjesa e posaçme*”, Shtëpia botuese Scanderbeg Books, 2006.

Pavarësisht kësaj procedure ligjore, në praktikë, jo të gjithë subjektet e ligjit arritën të lidhin kontrata me Ministrinë e Turizmit kjo për dy arsye; së pari sepse ligji nuk parashikonte një afat për lidhjen e këtyre kontratave duke e lënë në vullnetin e subjektit iniciativën për këtë dhe së dyti me një Urdhër të Ministrit të Turizmit, në vitin 2007, u pezullua lidhja e kontratave të Qerasë dhe Zhvillimit, për shkak të ndryshimeve ligjore që priteshin të bëheshin. Ligji i ri, që u miratua (ligji për turizmin 2007) shfuqizoi ligjin për zhvillimin e zonave turistike dhe nuk parashikoi dispozita mbi rregullimin e situatës juridike të personave të stimuluar, që nuk kishin lidhur një kontratë qiraje me shtetin. Në dispozitat transitore, ligji i ri parashikonte vetëm që kontratat e qerasë, të lidhura sipas ligjit të mëparshëm do të rregullohen nga Kodi Civil. Në këto kushte, për shkak të vakumit ligjor, shteti nuk arriti të lidhte kontratat e qerasë dhe as të përfitonte pagesat e qerasë me personat e stimuluar edhe pse këta ishin pajisur me leje ndërtimi, në zonat turistike dhe ndërtuan mbi truall me pronar shtetin. Këta mbetën në një pozitë juridike të pacaktuar që ngjan me të drejtën reale të sipërfaqes, që Kodi ynë Civil nuk e njeh, por që parashikohet nga disa Kode Civile si ai Gjerman por edhe Kodi Civil Italian. (Calgano, 2006)

Përveç sa më sipër, personat e stimuluar, subjekte të këtij ligji, të cilët kishin fituar të drejtën e përdorimit mbi një zonë turistike, me autorizimin e shtetit i transferuan të drejta mbi këto pasuri te subjektet e interesuar, njësoj sikur të ishin pronarë të tyre. Ky transferim i tejkalonte të drejtat e dhëna nga ligji, të cilat lidheshin me zhvillimin e shërbimeve me natyrë turistike. Realisht këto zona u përdorën për ndërtimin e rezidencave të banimit, në pjesën më të madhe të tyre. Subjektet e interesuar “blenë” njësi të veçanta të një objekti të ndërtuar, me anë të kontratave të emëtuara në mënyra nga më të ndryshmet të tilla si kontrata porosie, kontrata sipërmarrje, kontrata premtim shitje, etj, por që kishin të njëjtin objekt, atë të kalimit të pronësisë në momentin e

përfundimit të ndërtimit dhe regjistrimit të sendit në Zyrën e Pasurive të Paluajtshme. Këto akte janë veprime juridike të pavlefshme, për arsye se personi i stimuluar në cilësinë e shitësit, nuk ka pasur të drejtë të kalojë pronësinë mbi njësitë, pasi ai nuk ka asnjë tagër pronësie, përkundrazi ai e ushtron aktivitetin e ndërtimit në bazë të një marrëveshje zhvillimi dhe qiraje me shtetin.

Në përpjekje për të korrigjuar këtë situatë vakum ligjor nga njëra anë dhe paligjshmërie nga ana tjetër në vitin 2004 u miratua ligji për rregullimin e pronësisë së truallit dhe objekteve në zonat me përparësi turizmin.

Ky ligj me ndryshimet e mëvonshme parashikon procedura për kalimin e së drejtës së pronësisë subjekteve të interesuara/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 vazhdim shohim disa probleme praktike që rrjedhin nga mënyra e formulimit apo konkurrencës së dispozitave të këtij ligji me norma ligjore në fuqi.

Së pari, ligji për rregullimin e pronësisë në zonat turistike nuk diferencon subjektet e ligjit të cilët kanë lidhur kontratë qiraje, në përmbushje të një detyrimi ligjor me ata subjekte që nuk e kanë bërë një gjë të tillë. Njësoj nuk ka diferencime mes subjekteve të stimuluar dhe personave të interesuar me ata që nuk kanë autorizim për veprimtari turistike në këto zona. Ky mendoj është një handicap i ligjit, i cili vë në pozita diskriminuese një kategori si ajo e subjekteve që jo vetëm kanë lidhur kontratë me shtetin por edhe ka respektuar atë, me një subjekt tjetër që i mungon kontrata me shtetin e për pasojë derdhja e detyrimeve kontraktuale.

Së dyti, personave të stimuluar dhe subjekteve të interesuar të vendosur në kushtet e bashkëpronësisë së detyrueshme mbi truallin, fillimisht ligji u jepte të drejtën dhe jo detyrimin për privatizimin e tij, duke lënë të parregulluar situatën kur asnjë nga

bashkëpronarët e objektit të ndërtuar nuk kërkonte privatizimin e truallit ose kur këtë e kërkonte personi i stimuluar para subjekteve të interesuar dhe anasjelltas. Vakumi ligjor u korrigjua me ndryshimet e fundit, që iu bënë këtij ligji në korrik 2014. E paqartë mbetet situata, kur personi i stimuluar vazhdon të jetë në një marrëdhënie kontraktuale me shtetin dhe nuk dëshiron të bëhet pronar dhe as të heqë dorë nga kontrata në fuqi. Mënyra si zgjidhet kjo situatë mund gjithsesi të rregullohet edhe me akte nënligjore të cilat janë kërkesë e ndryshimeve ligjore dhe që do të përcaktojnë procedurat e detajuara lidhur me sa më lart.

Së treti, në pikën 3 të nenit 9 të ligjit për rregullimin e pronësisë së truallit dhe objekteve në zonat me përparësi turizmin parashikohet ndalimi i ndarjes së truallit (bashkëpronësi e detyrueshme) nga bashkëpronarët, duke e përforcuar këtë qëndrim në pikën 4 të nenit 9, sipas së cilës: *“Çdo veprim juridik, që kryhet me qëllim shkeljen e ndalimit të mësipërm, është absolutisht i pavlefshëm”*. Ky parashikim bie ndesh me parashikimet e Kodit Civil për bashkëpronësinë e detyrueshme në tërësi, dhe për bashkëpronësinë në pallatet e banimit (nenet 209-221 të Kodit Civil) si dhe me ligjin e posaçëm për bashkëpronësinë në ndërtesat e banimit. (neni 5 i Ligjit nr 10112/2009) Konkretisht, neni 211 i Kodit Civil ndalon ndarjen e sendit në bashkëpronësi të detyrueshme e konkretisht parashikon se: *“Objektet e përbashkëta të ndërtesës nuk lejohet të ndahen, përveç kur ndarja e ndonjërit prej tyre mund të kryhet pa ia vështirësuar përdorimin e tij asnjërit nga bashkëpronarët.”* Në analizë të kësaj dispozite, del se ligjvënësi e ka fjalën për ndarje të sendit, kur këtë e kërkon një pjesë e bashkëpronarëve dhe jo kur këtë e kërkojnë unanimisht të gjithë bashkëpronarët. Shprehja *përveç kur ndarja kryhet pa ia vështirësuar përdorimin e tij asnjërit nga bashkëpronarët* shpreh qartë këtë ide. Qëllimi i ligjvënësit, është që ndarja të mos cenojë bashkëpronarët e tjerë në të drejtën për të përdorur sendin e logjikisht, në të kundërt nëse asnjë bashkëpronar nuk cenohet, ndarja e sendit nuk ka pse të

ndalohet. Për më tepër, në nenin 221 të Kodit Civil nën emërtimit shembja tërësore ose pjesore e ndërtesës në paragrafin e parë thuhet se:

“Kur ndërtesa shembet tërësisht ose në një pjesë që përbën jo më pak se tre të katërtat e vlerës së saj, secili bashkëpronar mund të kërkojë që të shiten në ankand trualli dhe materialet, përveç kur është vendosur ndryshe.”

Nga analiza e kësaj dispozite është e qartë se është në vullnetin e të gjithë bashkëpronarëve vendimi lidhur me destinimin e sendit në bashkëpronësi.

Ndërsa është e kuptueshme pse ndalohet pjesëtimi i sendit në bashkëpronësi nëse kjo kërkohet nga një ose një pjesë e bashkëpronarëve, mbetet e pavend dhe jashtë logjike pse ky ndalim rëndon edhe kur pjesëtimin e dëshirojnë të gjithë bashkëpronarët. Do të sugjeroja që ky ndalim ligjor të shoqërohej me përjashtimin e rastit kur të gjithë bashkëpronarët bien dakord për një gjë të tillë.

4.7. Bashkëpronësia: Krijimi i saj nëpërmjet Ligjit dhe tjetërsimi i sendit të përbashkët

Pronësia në formë e saj të zakonshme paraqitet si e drejta e pronarit mbi sendin. Por ndodh që ajo të na shfaqet edhe si e drejta e më shumë se një pronari, mbi sendin. Kur më shumë se një subjekt gëzon të njëjtën sasi të drejtash ekonomike mbi një send kemi të bëjmë me bashkëpronësi. Në këtë kuptim, bashkëpronësia nuk është formë e veçantë e pronësisë, por formë e ekzistencës bashkërisht të shumë subjekteve të së drejtës së pronësisë mbi sendin. (Aliu, 2009, fq 89) Njësoj si pronari, edhe bashkëpronari gëzon mbi sendin të drejta pronësie (gëzimi, posedimi, disponimi), por ai mund të jetë bashkëpronar edhe në të drejta të tjera reale mbi sendin. Kështu gjejmë bashkëpronësi të pronësisë; bashkëpronësi të servitutit; bashkëpronësi të sipërfaqes, etj.

Megjithatë, edhe pse bashkëpronësia është një lloj pronësie, të drejtat e bashkëpronarit nuk mund të jenë të plota njësoj si të pronarit, për arsyen e thjeshtë se sendi nuk mund të zotërohet fizikisht në të njëjtën kohë nga secili bashkëpronar.

Objekt i bashkëpronësisë është çdo send që nuk është jashtë qarkullimit civil.

Bashkëpronësia paraqitet në dy forma: bashkëpronësia në pjesë dhe bashkëpronësia në tërësi. Bashkëpronësi në pjesë kemi atëherë kur sendi i përket dy ose më shumë personave në mënyrë të përbashkët. Sendi është i ndarë në pjesë (kuota) ideale mes bashkëpronarëve të tij. Pjesët e bashkëpronarëve prezumohen të jenë të barabarta, derisa nuk provohet e kundërta, ndërsa të drejtat dhe detyrimet e bashkëpronarëve janë në përpjesëtim me pjesët e tyre.

Për sa i takon bashkëpronësisë në tërësi, Kodi Civil (neni 209-231) nuk bën një përkufizim të saj, por e njeh atë si:

- a. bashkëpronësi të detyrueshme;
- b. bashkëpronësi midis anëtarëve të familjes bujqësore;
- c. bashkëpronësia midis bashkëshortëve.

Lidhur me tjetërsimin e sendit në bashkëpronësi, në përputhje me parimin e të drejtës romake *nemo compellitur invitatus in communione detineri*²⁵ (askush nuk mund të shtrëngohet me qindrue në bashkëpasunimin kundra dëshirës). Kodi civil, në nenin 208, lejon tjetërsimin e sendit, nëse të gjithë bashkëpronarët japin pëlqimin për këtë. Vlen të ndalem për pak te ky parashikim ligjor dhe konfuziteti i krijuar për shkak të mos respektimit të rregullave të teknikës legislative, gjatë renditjes së neneve. Ky parashikim gjendet i vendosur në kreun I: "*Bashkëpronësia në Pjesë*", të Titullit III,

²⁵Ky parim megjithatë njeh përjashtime. Kështu dy bashkëpronarë mund të detyrohen të qëndrojnë në bashkëpronësi edhe kundër dëshirës së tyre. Kështu në një konflikt gjyqësor dy bashkëpronarë kërkuar pjestimin e sendit të përbashkët. Gjykata pasi pjestoi atë pjesë të mundur për tu ndarë në natyrë la në bashkëpronësi të detyrueshme një pjesë nga ky send (oborrin e një shtëpie dy katëshe). Ja si shprehej ajo: "*Kolegji Civil i Gjykatës së Lartë vlerëson se, pavarësisht dëshirës së palëve për të përfunduar bashkëpronësinë mbi pronën e përbashkët, ndarja vetëm e një pjese të saj midis palëve, për të cilën palët kanë rënë dakord dhe nuk kanë më pretendime dhe lënia në bashkëpronësi për pjesën tjetër të kësaj sipërfaqe, është zgjidhja më e mirë për që garanton gëzimin e plotë të së drejtave të pronësisë mbi pjesët e caktuara secilës palë si dhe limiton ngritjen ose shtimit e pretendimeve të tjera lidhur me pjesën e lënë në bashkëpronësi....* Në kushtet kur nuk rezultojnë se nga shitja e kësaj sipërfaqe toke në bashkëpronësi palët ndërgjyqëse do të mund të përdorin më mirë dhe pa probleme pjesët e ndara, si dhe në kushtet kur kjo sipërfaqe në pjesën më të madhe i shërben dhe është në funksion të përdorimit dhe gëzimit të qetë të të pronave të secilit, kjo pjesë duhet të vazhdojë të mbetet në bashkëpronësi (jo vullnetare) të palëve ndërgjyqëse derisa të ndryshojnë rrethanat e faktit duke sjellë nevojën dhe mundësinë e pjesëtimit në natyrë të kësaj pasurie." Vendimi nr. 602, dt. 18.12. 2012 i Gjykatës së Lartë.

“Bashkëpronësia”, ndërsa nga një interpretim sistematik që i bëhet ligjit duket sikur vendosja e saj në këtë Kre, përjashton aplikimin e normës për tjetërsimin e sendeve objekt i *“Bashkëpronësisë në tërësi”*, kreu II në vijim, së të njëjtit Titull. Pyetja që natyrshëm lind është po sendi në bashkëpronësi në tërësi, a mund të tjetërsohet me pëlqimin e të gjithë bashkëpronarëve? Për t’iu përgjigjur kësaj pyetje trajtojmë me radhë llojet e bashkëpronësisë të parashikuara nga Kodi Civil.

Pamë se bashkëpronësia në tërësi ndahet në: bashkëpronësi të detyrueshme; bashkëpronësi të familjes bujqësore; bashkëpronësi midis bashkëshortëve.

Sendi në bashkëpronësinë e detyrueshme është i pandashëm. Kështu parashikon neni 5 i ligjit për administrimin e bashkëpronësisë në ndërtesat e banimit.(nr 10112/2009)

Nga ana tjetër, pronari me shitjen e njësisë, në pronësi individuale shet në mënyrë të detyrueshme edhe kuotën (pjesën) e vet të bashkëpronësisë mbi sendin e përbashkët.

Gjithashtu në nenin 31 të ligjit për administrimin e bashkëpronësisë në ndërtime, parashikon të drejtën për hipotekimin në favor të një banke, me qëllim marrjen e një kredie, me votën e 90% të kuotave në bashkëpronësi. Ligji nuk përmend në asnjë dispozitë të tij, parashikime lidhur me tjetërsimin e sendit në bashkëpronësi, por nisur nga parashikimet më sipër (e drejta e hipotekimit të aktit të bashkëpronësisë, e drejta që me shitjen e njësisë individuale të shesësh dhe pjesën në bashkëpronësi), mendoj se kjo është një e drejtë që nuk ndalohej. Kjo edhe sipas parimit që një gjë që nuk ndalohej me ligj është e lejuar. Kështu banorët e një ndërtese banimi me tre kate mund të shesin truallin ku ngrihet ndërtesa e tyre, i cili është send në bashkëpronësi të detyrueshme, me qëllimin e ndërtimit në të të një ndërtese me 5 kate. Si konkluzion, tjetërsimi i sendit në bashkëpronësi, kur këtë e dëshirojnë të gjithë bashkëpronarët mund të bëhet, me të vetmin kusht që kjo të bëhet njëkohësisht me tjetërsimin e sendeve, në pronësi individuale.

Për sa i takon sendeve në bashkëpronësi të familjes bujqësore, supozojmë se anëtarët e një familje bujqësore dëshirojnë të tjetërsojnë sendin në pronësi të familjes bujqësore, a duhet ata të pjesëtojnë më parë sendin dhe secili prej tyre të shesë pastaj pjesën e vet apo ata me pëlqimin e të gjithëve mund ta tjetërsojnë sendin? Nuk duket të ketë asnjë arsye pse ligjvënësi të vendosë kufizime mbi lirinë për tjetërsimin e sendit, nëse të gjithë bashkëpronarët do të jenë dakord, pa pasur nevojë të bëjnë më parë pjesëtimin e tij. Për më gjatë lidhur me këtë çështje do të flasim në kapitullin në vazhdim.

Së fundi, sendi në bashkëpronësi të bashkëshortëve, mund të tjetërsohet, në rast të pëlqimit të dy bashkëshortëve.

Në përfundim të analizës më sipër tjetërsimi i sendit mund të bëhet me pëlqimin e bashkëpronarëve, jo vetëm për sendet në bashkëpronësinë në pjesë, por edhe për bashkëpronësinë në tërësi. Në këtë kuptim neni 208 i Kodit Civil akomodohet më së miri në fund të Titullit “*Bashkëpronësia*” Ky saktësim ka vlerë parimore dhe praktike pasi së pari korrigjimi do të qartësonte dhe nuk do linte vend për interpretime duke ndjekur edhe parimin se një ligj i mirë duhet të jetë i qartë dhe të mos ketë hapësira interpretimi. Nga ana praktike kjo gjë do të shmangte (keq)interpretimet dhe vendimet gjyqësore të ndryshme edhe pse të bazuara në të njëjtën bazë ligjore.²⁶

Në pjesën e dytë trajtuam fitimin e pronësisë mbi pasuritë e paluajtshme nëpërmjet ligjit. Pyetja që do të shtrojmë për diskutim në vijim është: A krijohet bashkëpronësia me ligj? Te cila nga llojet e bashkëpronësisë sipas ndarjes në Kodin Civil do të përfshihej ajo? Për t’iu përgjigjur këtyre pyetjeve, së pari duhet të shikojmë se cilat janë mënyrat e krijimit të bashkëpronësisë.

Në Kodin Civil nuk flitet për mënyrat e krijimit të bashkëpronësisë, por për llojet e tyre, të cilat i trajtuam më sipër.

²⁶ Shih për më tepër vendimin e Gjykatës së Rrethit Gjyqësor, Tiranë nr. 2528, dt 12.03. 2013 me kërkues L.H, rrëzuar nga Gjykata e Apelit nr. 1472, dt. 20.06.2013

Ndërsa në bashkëpronësinë në tërësi, parashikohen mënyrat e krijimit të saj, si më poshtë:

- për shkak të lidhjes së martesës;
- për shkak të një veprimtarie bujqësore. Të ardhurat që vijnë si pasojë e veprimtarisë së një familje bujqësore janë në bashkëpronësi të anëtarëve të familjes bujqësore.;
- për shkak të jetesës në një objekt të përbashkët siç janë ndërtesat, ku pronarët e njësive të veçanta janë bashkëpronarë të shkallëve, hyrjes, tarracës, etj. Kjo e fundit quhet bashkëpronësi e detyrueshme, pasi jo vetëm që për krijimin e saj nuk kërkohet vullneti i bashkëpronarit, por se ky i fundit nuk mund të heqë dorë nga të drejtat dhe detyrimet e krijuara si pasojë e saj. Ai shkëputet nga kjo vetëm në rast se heq dorë ose tjetëron njësinë e banimit ku ai është pronar.

Kur trajtojmë bashkëpronësinë në pjesë, Kodi Civil nuk përcaktohen mënyrat e fitimit të pronësisë.

Mendoj se kjo lloj bashkëpronësie përveç se mund të krijohet për shkaqet klasike mund të krijohet edhe si pasojë e fitimit të pronësisë nëpërmjet ligjit. Konkretisht ajo mund të krijohet si pasojë e:

- vullnetit të palëve, si për shkak të blerjes, dhurimit të një sendi të përbashkët. Këtu karakteristikë është vullneti i palëve për të krijuar bashkëpronësi;
- për shkak të vdekjes së një personi. Këtu hyjnë të gjitha sendet objekt i pasurisë trashëgimore që krijohen me çeljen e një testamenti apo si pasojë e trashëgimisë ligjore;
- imponimit nga ligji.

Në përfundim, mund të pohojmë se bashkëpronësia njësor si pronësia krijohet nga fitimi i pronësisë për shkak të ligjit, edhe pse kjo nuk është një mënyrë klasike e krijimit të saj. Gjithsesi kjo ndarje nuk ka ndonjë rëndësi praktike, pasi sidoqoftë në rastin e krijimit të

pronësisë nëpërmjet ligjit, njësoj si në rastin e krijimit të pronësisë në mënyrë incidentale janë vetë bashkëpronarët që edhe pse nuk kanë krijuar marrëdhënien e bashkëpronësisë me vullnetin e tyre, pavarësisht përjashtimeve siç e trajtuam më sipër, mund ta ndërpresin a ndryshojnë këtë marrëdhënie njësoj me vullnetin e tyre.²⁷

4.8. Familja bujqësore dhe kontradiktat legislative

Instituti i *familjes bujqësore* nuk njihet as nga e drejta romake dhe as nga kodet civile moderne si ai italian, francez e shqiptar i 1929. Ai është huazuar nga e drejta sllave me ndikim të madh në marrëdhëniet politiko-juridike në vendin tonë, pas Luftës së Dytë Botërore dhe është sanksionuar për herë të parë nga dekreti “*Mbi pronësinë*” (1955). I përafërt me të është instituti “*entitetit uniform*” i njohur nga ligji nr. 108, dt. 29.08.1945, “*Për reformën agrare*,” i ndryshuar.

Sot, familja bujqësore njihet nga Kodi Civil dhe përmendet nga ligje të tjera, megjithatë në praktikë ekzistenca e saj duket se mungon. Në vazhdim do të shohim rregullimin ligjor të saj; mangësitë dhe paqartësitë që paraqet ai, funksionimin e familjes bujqësore në praktikë dhe problematikën e hasur lidhur me transaksionet e pasurisë së saj, si pasojë e konflikteve të normave ligjore përkatëse.

Së pari familja bujqësore rregullohet nga nenet 222-230 të Kodit Civil, ku paraqitet si subjekt i të drejtës civile, krahas personit fizik, personit juridik dhe shtetit. Si i tillë, ajo përgjigjet me pasurinë e vet, vetëm për detyrimet e anëtarëve që vijnë si shkak i veprimtarisë ekonomike të vet familjes bujqësore, por jo për veprimet e paligjshme të anëtarëve të saj.

²⁷Gjykata Kushtetuese, në Vendimin nr. 4/1994 shprehet se: “*bashkëpronësia qoftë në pjesë apo në tërësi krijohet mbi bazën e vullnetit të lirë e të marrëveshjes midis pronarëve të veçantë e jo në mënyrë të detyrueshme me imponim shtetëror dhe forcën e ligjit. Ajo mund të krijohet edhe nëpërmjet faktit juridik që sjell suksesim universal, siç është për shembull trashëgimia, por në çdo rast, ajo nuk mund të qëndrojë pa vullnetin e bashkëpronarëve*”

Përveç Kodit Civil, rregulla për transferimin e pasurisë së familjes bujqësore parashikohen edhe nga ligji “Për kalimin në pronësi të tokës bujqësore, pyjore, livadheve dhe kullotave,” 8337/1998, ku në nenin 5, parashikohet se:

“Familja bujqësore që i kalon pronësinë e saj mbi tokën bujqësore, pyjore, livadhet, kullotat çdo shtetasi, personi fizik dhe juridik vendas në përputhje me kërkesat ligjore për kalimin e pasurisë së paluajtshme, paraqet në ZRP,P dokumentet vijuese:

a) Certifikatën e vërtetimit të pronësisë të zyrës së regjistrimit të pasurisë së paluajtshme, shoqëruar me aktin noterial për kalimin e pronësisë dhe hartën treguese të vendodhjes së pronës.

b)Aktet që vërtetojnë përbërjen e familjes bujqësore në çastin e kalimit të pronësisë, të vërtetuar nga certifikata e gjendjes civile, vërtetimi i pushtetit lokal dhe deklarata e përbashkët e anëtarëve të familjes.

c)Skicën topografike të pasurisë që do të jetë objekt i kalimit të pronësisë.

ç)Prokurën noteriale të përfaqësimit, kur kalimi i pronësisë nuk kryhet nga gjithë anëtarët e familjes bashkëpronarë të pasurisë së paluajtshme.”

Nga rregullimi ligjor i këtij instituti vërejmë mangësi në mënyrën e organizimit të familjes bujqësore. Sipas nenit 223 të Kodit Civil, anëtarët e familjes bujqësore zgjedhin kryetarin, i cili përfaqëson familjen me të tretët, ndërsa mungon një dispozitë ligjore, që përcakton nëse e drejta e përfaqësimit të kryetarit të familjes ushtrohet mbi administrimin e thjeshtë të familjes apo shtrihet edhe mbi administrimin e jashtëzakonshëm (tjetërsimi i pasurisë).Madje edhe mënyra e zgjedhjes dhe zëvendësimit të kryetarit të familjes nuk është përcaktuar në ligj. Gjithashtu, mangësi ligjore vërehen edhe në përcaktimin e anëtarëve të familjes bujqësore. Certifikata e pronësisë së një pasurie të paluajtshme, të fituar sipas ligjit për tokën përcakton kryetarin e familjes (kryefamiljari i familjes pronare), në cilësinë e përfaqësuesit të familjes, pa përcaktuar se cilët do të jenë anëtarët e familjes bujqësore. Ligjërisht, anëtar i saj është çdo individ që, nëpërmjet punës, të drejtave të tjera të fituara kontribuojnë për krijimin dhe mbajtjen e ekonomisë bujqësore (neni 222 i Kodit Civil). Anëtarë të familjes janë edhe individët e lidhur ndërmjet tyre për shkak gjinie, martese, birësimi ose pranimi si anëtar i saj. (neni 223 i Kodit Civil) Qartësisht kemi një kontradiktë ligjore brenda dy neneve të njëpasnjëshme, ku nga njëra anë kusht i qenies anëtar i familjes është kontributi nëpërmjet punës dhe nga ana tjetër lidhjet e gjakut. Në këtë

kuptim një nuse e sapomartuar bëhet anëtare e familjes, pavarësisht se nuk ka asnjë kontribut lidhur me të. Në të njëjtën mënyrë bëhet anëtar i familjes bujqësore edhe një i sapo lindur. Edhe më shumë vështirësohet përcaktimi i rrethit të anëtarëve të saj në rast të vërtetimit të fakteve si divorci apo vdekja. Saktësimi i rrethit të anëtarëve, do të saktësonte të drejtat pasurore të anëtarëve që hyjnë e dalin nga ky rreth. Përveç evazivitetit që krijon lidhur me këtë përcaktim, legjislacioni i sotëm ka pësuar regres krahasuar me të mëparshmin. Konkretisht Dekreti “*Mbi pronësinë*,” 1955, përcakton se kusht për të qenë anëtar i familjes bujqësore është veprimtaria e përhershme pranë familjes bujqësore për jo më pak se tre vjet. (Dekreti “*Mbi pronësinë*” 2083/1955)

Mungesa e kësaj veprimtarie për më shumë se tre vjet pas sillte, që anëtarit të familjes bujqësore t’i humbiste çdo e drejtë mbi pasurinë e familjes bujqësore. Gjithashtu rregullat e trashëgimisë, sipas Dekretit mbi Trashëgiminë (1954) ishin të ndryshme për anëtarët e familjes bujqësore, ndryshe nga rregullat e trashëgimisë sipas Kodit Civil në fuqi, që janë të njëjta për të gjithë. Në praktikën e sotme ndodh që një person, jo anëtar i familjes bujqësore, që jeton në qytet dhe nuk është fare i interesuar e aq më tepër të ketë kontribuar a punuar për familjen bujqësore, bëhet trashëgimtar i pjesës së një anëtari të familjes bujqësore. Përveç kësaj, si trashëgimtar ai do të hyjë në marrëdhënie bashkëpronësie me anëtarët e tjerë të familjes bujqësore si bashkëpronar, por jo si anëtar i familjes bujqësore.

Pa qartësi në përcaktimin e rrethit të anëtarëve të familjes bujqësore, sjell pasoja dhe vështirësi edhe në tjetërsimin e pasurisë së familjes bujqësore, së një të mituri. Çështja shtrohet a është një fëmijë i mitur në çastin e tjetërsimit të pasurisë së paluajtshme domosdoshmërisht anëtar i saj dhe për pasojë a duhet marrë autorizimi nga gjykata për tjetërsimin e pjesë së tij, sipas parashikimeve të Kodit të Familjes (neni 234)? Paraprakisht theksoj se ky autorizim është pjesë e dokumentacionit që kërkohet të

paraqitet nga ZRPP, për regjistrimin e transaksionit. Në këtë kuptim apriori ligji kërkon marrjen e këtij autorizimi. Nga ana tjetër vendimet e Gjykatës lidhur me kërkesa të kësaj natyre ndryshojnë. Për ta ilustruar, në vazhdim do paraqiten tre praktika gjyqësore të Gjykatës së Tiranës që trajtojnë objekte të ngjashme në mënyra krejt të ndryshme.

Kazus 1.

Kërkuesit janë bashkëshortë dhe ata kanë tre fëmijë të mitur, lindur përkatësisht në vitin 1999, 2004 dhe 2010. Ata kërkojnë të tjetërsojnë një tokë bujqësore, fituar mbi bazën e ligjit për tokën 7501/1991. Përfaqësues i familjes bujqësore është kryefamiljari B.L. Meqenëse fëmijët janë të mitur, prindërit i janë drejtuar Gjykatës për të kërkuar autorizimin për tjetërsimin e pjesës së fëmijëve të mitur.

Gjykata e rrëzon kërkesën me arsyetimin se fëmijët e mitur nuk e kanë fituar këtë pasuri në bazë të ligjit Nr 7501 date 19.07.1991, “Për Token”, e për pasojë nuk janë bashkëpronarë të saj, pasi sipas këtij ligji, përfitojnë tokë bujqësore vetëm ata persona të cilët kanë lindur dhe janë të përfshirë në gjendjen e përbërjes familjare të kryefamiljarit deri në datën 01.08.1991. Duke arsyetuar në këtë mënyrë Gjykata ka anashkaluar tërësisht dispozitat e kodit civil që rregullojnë anëtarësimin në familjen bujqësore.(Vendimit i Gjykatës së Rrethit, Tiranë nr. 7918 dt 27.07.2012, lënë në fuqi nga Gjykata e Apelit nr. 985, dt 24.04.2013)

Në një çështje të ngjashme, ku Gjykata ka vlerësuar sërish se fëmijët e mitur nuk janë anëtar të familjes bujqësore arsyetohet se kusht për të qenë anëtar i familjes bujqësore është kontributi në krijimin dhe mbajtjen e familjes bujqësore dhe nuk mjafton lidhja për shkak gjinie. Sipas këtij Vendimi të Gjykatës:

“....Nga pala kërkuese konfondohet nocioni i të qenit anëtar i familjes ligjore, pra që është i lidhur për shkak gjinie me atë të të qenit anëtar i familjes bujqësore, pasi nuk u provua gjatë gjykimit kontributi që kanë fëmijët në krijimin dhe në mbajtjen e ekonomisë bujqësore.....” (Vendimi i Gjykatës së Shkallës së Parë, Tiranë nr. 6276, dt. 28.05.2014)

Kazus 2.

B.H dhe M.H janë bashkëshortë dhe prindër të dy fëmijëve të mitur të datëlindjes 1996 dhe 1999. B.H është kryetar i familjes bujqësore dhe përfaqësues në pasurinë e paluajtshme që kërkohet të tjetërsohet, e fituar në bazë të ligjit për tokën. Ata i janë drejtuar gjykatës për marrjen e autorizimit për tjetërsimin e pjesës takuese të fëmijëve të tyre në këtë pasuri. Gjykata e pranon kërkesën dhe vendos dhënien e autorizimit duke i konsideruar ata bashkëpronarë në këtë pasuri, me të drejta të fituara si rezultat i zbatimit të nenit 223 të Kodit Civil, në këndvështrim të të cilit ata janë anëtarë të familjes bujqësore për shkak të lidhjes gjinore, pa kërkuar të provohet dhënia e kontributit të tyre në krijimin dhe mbajtjen e familjes bujqësore. (Vendim i Gjykatës së Shkallës së parë, Tiranë, nr. 5291, dt 28.04.2014)

Kazusi 3

Kryetari i familjes bujqësore B.H, i drejtohet gjykatës për marrjen e autorizimit për tjetërsimin e pjesës takuese të fëmijës së mitur të datëlindjes 1996, tokës arë, pasuri e familjes bujqësore. Gjykata e rrëzon kërkesën me arsyetimin se përpara marrjes së autorizimit duhet të bëhet më parë pjesëtimi i saj, sipas nenit 226 të Kodit Civil ku thuhet se *“Anëtari i familjes bujqësore nuk mund të tjetërsojë asnjë pjesë të pasurisë së familjes bujqësore, gjersa nuk është bërë pjesëtimi i saj”*²⁸

²⁸ Vendim i Gjykatës së Rrethit Gjyqësor Tiranë, nr 2528, dt. 12.03.2013. Arsyetimi i këtij vendimi është në interpretim të gabuar të ligjit për disa arsye: së pari nga një interpretim gjuhësor i nenit 226 të Kodit Civil, kërkohet të bëhet më parë pjesëtimi i pasurisë së familjes bujqësore kur anëtari (jo të gjithë anëtarët) do të tjetërsojnë pjesë të pasurisë së familjes bujqësore. (jo pasurinë në tërësi). Pra numri njëjës i përdorur në nenin 226, tregon se qëllimi i ligjvënësit ka qenë të parandalojë tjetërsimin e pasurisë kur njëri nga anëtarët dëshiron të ndahet nga familja bujqësore, dhe kjo nuk mund të bëhet pa u bërë më parë pjesëtimi i saj dhe jo kur të gjithë anëtarët që janë bashkëpronarë në pasurinë e familjes bujqësore dhe unanimisht dëshirojnë të tjetërsojnë të gjithë pasurinë. Nëse do të ishte e kundërta (sic Gjykata e interpreton) atëherë formulimi i nenit do të kishte qenë: *“pasuria e familjes bujqësore nuk mund të tjetërsohet pa u bërë më parë pjesëtimi i saj.”* Së dyti sipas një interpretimi sistematik, dispozita në fjalë duhet parë si pjesë e integruar me nenet e tjera në Titullin ku është vendosur. Konkretisht neni 226 është pjesë e titullit III *“Bashkëpronësia”*, dhe për analogji po të shikojmë sesi bëhet tjetërsimi i një pasurie në bashkëpronësi, vërejmë se sipas nenit 208, të Kodit Civil, tjetërsimi i të gjithë sendit bëhet me vendim të të gjithë bashkëpronarëve (pa kushtin që më parë të bëhet pjesëtimi i saj). Së fundi, bëjmë një interpretim logjik të

Nisur nga praktika e larmishme gjyqësore, e cila mund të korrigjohet nëpërmjet unifikimit nga Gjykata e lartë dhe nga trajtimi i dispozitave përkatëse që rregullojnë familjen bujqësore të cituara më sipër, arrihet në përfundimin se legjislacioni që rregullon familjen bujqësore nuk ka marrë në konsideratë realitetin dhe interesat konkrete të shoqërisë.

Sipas Fuller, hartuesit e ligjeve nuk janë të lirë të miratojnë çfarëdo ligji, por duhet tu përshtaten kërkesave dhe natyrës së shoqërisë. (Luljeta Ikonimi, 2010) Familja bujqësore rezulton një organizëm jo vetëm i panevojshëm nga pikëpamja praktike, por që në mënyrë artificiale krijon shpesh herë vështirësi praktike. Si një artificë ligjore që nuk gjen zbatim dhe tërësisht jashtë funksionit të vet ligjit, ky institut rregullon një marrëdhënie shoqërore in ekzistente. Praktikisht marrëdhëniet mbi tokën sot duket se rregullohen sipas traditës dhe zhvillimit të vendit të caktuar dhe aspak siç parashikohet në ligj.

Për këto arsye instituti i familjes bujqësore dhe legjislacioni në këtë fushë duhet rishikuar në mënyrë që ti përshtatet kushteve konkrete dhe marrëdhënieve shoqërore reale.

nenit 226 të Kodit Civil. Supozojmë me logjikën e kundërt se për tjetërsimin e pasurisë në tërësi, pavarësisht se të gjithë bashkëpronarët janë dakord, kërkohet pjesëtimi i pasurisë. Në këtë rast prindërit duhet ti drejtohen gjykatës dhe ti kërkojnë autorizimin e fëmijës për pjesëtimin e sendit, pasi fëmija i mitur nuk mund të kryejë veprime noteriale.....më pas, do të shkojnë te Noteri të hartojnë kontratën e pjesëtimit.....më tej do të ndjekin të gjitha procedurat për regjistrimin e kontratës së pjesëtimit në zyrat e regjistrimit të pasurive të paluajtshme.....në vazhdim do ti drejtohen përsëri gjykatës për kërkimin e autorizimit për tjetërsimin e pasurisë së pjesëtuar, të fëmijës së mitur.....që së fundi të kenë mundësi të tjetërsojnë pasurinë. Në përfundim veprimi i tyre, vullneti, pasojat do të ishin po njësoj: tjetërsimi i pasurisë në tërësi. Të gjitha sa më lart janë arsyeja pse ligjvënësi në nenin 226 të Kodit Civil, nuk ka pasur si qëllim të kërkojë pjesëtimin e pasurisë së familjes bujqësore kur ajo do të tjetërsohet e gjitha dhe kur të gjithë bashkëpronarët e saj janë dakord, por vetëm atëherë kur një pjesë e anëtarëve duan të largohen nga familja bujqësore, ata duhet të kërkojnë pjesëtimin e pasurisë që të përcaktojnë pjesën e tyre takuese ose kur duan të tjetërsojnë vetëm një pjesë të pasurisë së tyre. Vendimi u rrëzua nga Gjykata e Apelit nr. 1472, dt. 20.06.2013.

KAPITULLI V: REGJISTRIMI I TITUJVE TË PRONËSISË SË PASURIVE TË PALUAJTSHME

5.1. Kuptimi dhe rëndësia e regjistrimit të titujve mbi pasuritë e paluajtshme

Marrëdhëniet ekonomike në një ekonomi tregu zhvillohen mbi parimin e lirisë së qarkullimit civil të kapitalit, që nënkupton veç të tjerash, se subjektet e të drejtës mund të hyjnë në marrëdhënie të karakterit pasuror në forma të ndryshme dhe të shumëllojshme. Kjo me qëllimin për ti dhënë jetë dhe ritëm lëvizjes së kapitalit. Nga ana tjetër për transaksionet që kryhen mbi pasuritë e paluajtshme, synohet një ngadalësim i qarkullimit të kapitalit, për shkak se trualli dhe terreni nuk mund të krahasohen me pasuri të tjera, as nga ana makroekonomike dhe as për nga rëndësia sociale. Në këtë kontekst ligjvënësi këtë kategori pasurish ia nënshton një baze juridike të ndryshme për sa i takon transaksioneve,²⁹ e cila paraqitet me më shumë kërkesa formale dhe me nevojën e funksionimit të një zyre të posaçme që administron regjistrin ku depozitohen të dhënat mbi pronën e paluajtshme dhe transaksionet mbi to.

Arsyeja e parë ku mbështetet ky diferencim lidhet me faktin se trualli dhe objektet që lidhen me të për nga natyra janë të pashumueshme dhe të kufizuar në natyrë e për këtë arsye, përdorimi i tyre nuk mund të lihet në lojën e pakontrollueshme të fuqive të lira dhe dëshirën e individëve. Arsyeja e dytë është se këto sende janë të domosdoshëm dhe përgjithësisht kanë një vlerë relativisht të madhe gjë që kërkon një siguri më të madhe të konsumatorëve-subjekte të transaksioneve.

Fillimisht shohim se si ka lindur nevoja për regjistrimin e pasurive përgjatë historisë së njerëzimit. Në sistemet shoqërore primitive kishte pak njerëz dhe shumë tokë dhe secili

²⁹Transaksionet në gjuhën e punës së Sistemit të Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme, janë veprimet që kryhen me pasurinë, pasi ajo është regjistruar në regjistrin e pasurive, me vërtetimin e të cilave lidhet ndryshimi i gjendjes së pronësisë apo edhe të vetë pronës.

plotësonte nevojat e veta pa pasur nevojë të shiste a të blinte tokë nga të tjerët. Me zmadhimin e shoqërisë njerëzore, sasia e tokës në shërbim të njeriut u kufizua, ndërsa zhvillimi i shoqërisë e krijimi i klasave, solli me vete dëshirën për sa më shumë pasuri dhe toka u bë një mjet i domosdoshëm për rritjen e mirëqenies. Kjo është koha e kolonizimit kur toka pushtohej dhe nuk blihej e shitej, kur nuk ekziston ende prona private si koncept juridik dhe për pasojë ende nuk ka lindur nevoja për transaksione mbi tokën. Pikërisht mungesa e sigurisë së kolonizatorëve mbi tokën dhe frika nga kolonizatorët e rinj solli nevojën e ligjërimit të së drejtës së pronësisë mbi tokën dhe bashkë me të nevojën për regjistrimin e akteve të transaksioneve mbi tokën, të cilat ruheshin në vende primitive.³⁰

Në kohët moderne, regjistrimi i akteve mbi pasuritë e paluajtshme rregullohet brenda një sistemi sipas të cilit, pasuritë e paluajtshme dhe të drejtat reale të lidhura me to gjejnë pasqyrim në një regjistër të veçantë, i cili shërben si një lloj inventari i pasurive të paluajtshme brenda shtetit, por në të shënohen edhe të drejtat dhe/ose dokumentet që provojnë transaksionet lidhur me pasuritë e paluajtshme. Ndërsa regjistrimi i transaksioneve mbi pasuritë e paluajtshme është procesi i shënimit në një kartelë të dhënave, në përmbajtje të dokumentit që regjistrohet. Kartela e pasurisë është një dokument ligjor, që përfshin informacionin për një pasuri të paluajtshme, në lidhje me; (i) vendodhjen gjeografike; (ii) përshkrimin e përgjithshëm, (iii) të drejtat e pronësisë mbi pasurinë, (iv) dhënien me qira, në përdorim, marrëveshjet kufizuese, hipotekimet, vendimet e gjykatës, kufizimet, etj.

Në vazhdim do të kufizohem në trajtimin e regjistrimit të titullit të pronësisë dhe transferimin e saj, duke lënë mënjandë regjistrimin e të drejtave të tjera reale si hipoteka, servituti, etj. Çdo subjekt i të drejtës civile që posedon një pasuri, përveç të drejtave fizike me

³⁰ https://e-justice.europa.eu/content_land_registers_in_member_states-109-es-en.do?member=1

efekte ekonomiko sociale mbi sendin, ka edhe të drejta juridike mbi të, ku këto të fundit janë mbrojtja ligjore e tërësisë së të drejtave dhe obligimeve (titulli juridik) në lidhje me zotërimin faktik të kësaj pasurie. Kjo është ana statike e sistemit të regjistrimit, e fiksuar në regjistrat e pasurive të paluajtshme. Ndërsa anën dinamike të sistemit e përbëjnë transaksionet apo veprimet e tjera mbi titullin juridik, që pasqyrojnë zhvillimin e marrëdhënieve të njeriut mbi tokën, gjë e cila gjithashtu fiksohet në regjistrat e pasurive të paluajtshme.

Administrimi i regjistrat të pasurive të paluajtshme kryhet nga një institucion shtetëror, pasi regjistrimi si proces është një funksion i shtetit, i cili për rëndësinë dhe karakteristikat e tij është unik.

Regjistrimi i pasurive të paluajtshme paraqitet në dy forma, në sisteme ligjore të ndryshme, siç do ta shohim më gjerësisht në kapitullin 2:

1. Regjistrimi me karakter themelor, kur transferimi i pronësisë mbi një pasuri të paluajtshme do të quhet i përfunduar dhe i plotë me regjistrimin e këtij fakti.
2. Regjistrimi me karakter deklarativ, kur ai ka efekt vetëm për palët e treta.
Karakter i deklarativ nënkupton se regjistrimi ka vlerë deklarative, njohëse dhe nuk ka vlerë krijuese.

Në çdo rast regjistrimi nuk ka vlerë krijuese, në kuptimin që regjistrimi nuk është një element i perfeksionimit të kontratës dhe as kusht për fitimin e të drejtës së pronësisë mbi pasurinë e paluajtshme. Gjithashtu regjistrimi nuk eliminon nulitetin apo pavlefshmërinë e kontratës, si veprim juridik i regjistruar në regjistrin publik dhe as nuk siguron vlefshmërinë dhe efikasitetin e titullit të pronësisë. Ky sistem siguron vetëm faktin që shitësi figuron si pronar në bazë të të dhënave të regjistrimit, por nuk garanton në mënyrë absolute vlefshmërinë e të drejtës së pronarit, dhe se ky i fundit është pronar i ligjshëm. Kjo pasi sistemi i regjistrimit nuk krijon të drejta, por thjesht i publikon ato. Mungesa e regjistrimit të veprimit juridik (kontratës) për një pasuri të paluajtshme në regjistrat e pasurive të paluajtshme nuk cenon vlefshmërinë e kontratës, por nuk e bën të

plotë fitimin e të drejtës së pasurisë pasi privon blerësin nga një nga të drejtat kryesore të pronarit; atë të disponimit. Kështu nëse pronari nuk regjistron pronën e vet ai nuk mund ta tjetërsojë atë tek te tretet dhe ndërkohë mund te sjelle pasoja dhe rrezik për blerësin për faktin se shitësi ne keqbesim mund te tjetërsojë përsëri sendin.

Ndërsa për sa i takon efekteve që ka regjistrimi i pasurive të paluajtshme, ato në varësi të karakterit të regjistrimit klasifikuar më sipër, janë të lidhura me:

1. vlefshmërinë e veprimit juridik të transaksioneve mbi pasurinë e paluajtshme.
2. efektin mbi palët e treta, të cilat prezumohen se kanë dijeni për titullin e pronësisë ose të së drejtave të tjera reale dhe transaksionet me to në çastin e regjistrimit.
3. efekt në procesin e të provuarit të mirëbesimit të blerësit. Kështu në disa legjislacione mbrohet mirëbesimi i blerësit.

Regjistri publik i regjistrimit të pasurive të paluajtshme duhet të jetë një regjistër i sigurt dhe i besueshëm. Roli i tij në sistem është i një rëndësie themelore duke pasur parasysh se përmes tij ngurtësohen të drejta subjektive. Mungesa e besueshmërisë në regjistrin publik sjell pasiguri në qarkullimin civil.

Kjo mund të kuptohet nëse kemi parasysh se prona, të drejtat e pronësisë dhe veprimet juridike mbi të janë pa kuptim në një ekonomi tregu jashtë kuadrit të një sistemi formal të pronësisë. Kështu për të marrë kredi dhe për te kryer investime mbi një pronë nuk mjafton vetëm ekzistenca fizike e një prone konkrete, por ekzistenca e të drejtave mbi të, titujt e regjistruar, të administruar nga rregulla që janë të detyrueshme për tu zbatuar në nivel kombëtar. Në këtë kuptim institucioni i regjistrimit të pasurive të paluajtshme është ai që duhet të mbështesë sigurinë e funksionimit të ekonomisë së një vendi. Një sistem i saktë regjistrimi është garanci për investimet mbi pasuritë e paluajtshme (Kripa,2006)

Parimet bazë që duhet të drejtojnë funksionimin dhe procedurat e zyrës së regjistrimit të pasurive të paluajtshme janë në përgjithësi ato të parashikuara në legjislacionin ku bazohet funksionimi i agjencisë së regjistrimit të pasurive të paluajtshme, por përgjithësisht e në mënyrë të sintetizuar mund ti përmbledhim si vijon:

1. **transparenca.** Sipas këtij parimi, çdo person ose çdo person i legjitimuar (në rastet kur jo çdo kush mund të kërkojë informacion për shkak të legjislacionit përkatës të privatësisë) mund të marrë informacionin që interesohet, pavarësisht ku banon dhe për cilën pasuri interesohet.
2. **të qenit realist.** Sipas këtij parimi informacioni për tokën dhe pasurinë duhet të jetë pasqyrim i asaj çfarë ekziston në realitet dhe i azhurnuar në kohë.
3. **parimi i sigurisë dhe dëmshpërblimi.** Sipas këtij parimi, shteti garanton që informacioni në kartelën e pasurisë së paluajtshme është i saktë dhe dëmi që mund ti shkaktohet dikujt nga një informacion i pasaktë i Zyrës së Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme, ai të dëmshpërblehet.
4. **pasqyrimi i plotë.** Sipas këtij parimi në kartelat dhe regjistrat e pasurive të paluajtshme duhet të pasqyrohet në mënyrë të plotë informacioni mbi pronësinë dhe të drejtat e tjera reale të lidhura me të si për pasuritë private dhe për pasuritë publike.
5. **prioriteti në kohë,** që nënkupton se akti që regjistrohet i pari në regjistrin publik ka vlerë mbizotëruese. Ky parim ka shtrirje të ndryshme në legjislacione të ndryshme (shih kapitullin në vijim). Në disa legjislacione ai gjen vend në të gjitha llojet e regjistrimeve, në disa të tjera jo. Gjithsesi të gjitha legjislacionet evropiane njohin këtë parim në regjistrimin e hipotekës.

5.2. Vështrim krahasues i legjislacioneve të ndryshme lidhur me regjistrimin e titujve të pronësisë

Pavarësisht diferencave, çdo sistem ligjor parashikon rregulla, lidhur me regjistrimin e pasurive të paluajtshme. Të gjitha shtetet evropiane kanë një autoritet publik, që administron të drejtat reale mbi pasuritë e paluajtshme.³¹

Në përgjithësi, dy janë funksionet e sistemit të regjistrimit të pasurive të paluajtshme, të cilat edhe pse mund të kryhen nga e njëjta agjenci, janë procese të ndara. Funksioni i parë është teknik dhe i lidhur me administrimin e hartave dhe mbikëqyrjen e tokës nga pikëpamja teknike dhe quhet kadastrë, ndërsa funksioni i dytë është ligjor dhe i lidhur me regjistrimin e të drejtave të pronësisë dhe të drejtave të tjera lidhur me të.

Ndërsa në pjesën më të madhe të vendeve të Kodit të Napolonit (shih kapitullin 1.2 për ndarjen e sistemeve) dhe në vendet Gjermanike ekziston autoriteti i kadastrës i ndarë nga ai i regjistrimit të pronave, në grupin tjetër (Itali, Finlandë, Suedi) ekziston një agjenci me dy degë të përfshira e që kryejnë funksionet e kadastrës dhe regjistrimit. Brenda grupit të fundit ekziston një diferencë mes Finlandës dhe Suedisë nga njëra anë, në sistemin ligjor të të cilave, dy degët e ndryshme lidhen me një databazë qendrore dhe Italisë nga ana tjetër, ku e njëjta agjenci kryen të dyja funksionet, sipas procedurave të ndara. Ndërkohë, vendet e common law janë të vetmet, ku të dyja funksionet kryhen nga një agjenci e vetme, madje në të njëjtin regjistër.³²

Shumë shtete në SHBA kanë një sistem të thjeshtëzuar të regjistrimit të fakteve e veprimeve lidhur me titujt e pronësisë dhe të drejtave të tjera, e për pasojë regjistrimi i pasurive dhe kufijtë e tyre në një sistem kadastral nuk ka të dhëna të sigurta e të azhurnuara. Kjo bën që një ky sistem të mos i garantojë dot blerësit, siguri lidhur me ligjshmërinë e titullit të

³¹ Informacion të zgjeruar lidhur me regjimin e regjistrimit të pasurive në Evropë e gjeni në https://e-justice.europa.eu/content_land_registers_in_member_states-109-es-en.do?member=1

³² id

pronësisë. Kjo garanci bëhet nëpërmjet sigurimit të titullit (title insurance), nga kompanitë e sigurimeve, institucion shumë i zhvilluar në Shtetet e Bashkuara.

Nga ana tjetër, sistemi i regjistrimit, në vendet evropiane, pavarësisht ndryshimeve mes tyre është një garanci për palët e treta dhe një lloj siguracioni shtetëror mbi titullin e pronësisë.

Në vazhdim, trajtohet se si funksionon sistemi i regjistrimit të pasurive të paluajtshme në vende të ndryshme. Agjencia që menaxhon sistemin e regjistrimit është pjesë e sistemit gjyqësor në disa vende, (të sistemit nordik dhe së drejtës gjermanike) ose pjesë e administratës publike, në varësi të Ministrisë së Financave, në vende të tjera, si në ato të sistemit të Kodit të Napolonit. Në Gjermani, sistemi i kadastrës në shumë lande varet nga Ministria e Brendshme dhe çdo land ka ligjin e vet kadastral, ndërsa regjistrimi i tokës bëhet sipas ligjit federal.³³

Vendet pjesë e sistemit common law e kanë të organizuar sistemin e regjistrimit të pasurive të paluajtshme, si një njësi administrative të pavarur që gjendet mes sistemit gjyqësor dhe administratës publike. Në Angli, zyrat e regjistrimit të pasurive drejtohen nga anëtarë qeverie dhe të dhomës së lordëve dhe sistemi i regjistrimit është shtetëror, me vetëfinancim. Ndërsa hartat përgatiten nga Shërbimi Hartografik Shtetëror, që varet nga Ministria e Mjedisit dhe e Zhvillimit dhe ka për detyrë të bëjë rilevimin dhe azhurnimin e vazhdueshëm të pasurive të paluajtshme në të gjithë territorin.(Vata, 2005)

Në Hollandë, regjistrimet e tokës bëhen nga zyra e kadastrës, e cila varet nga Ministria e Ndërtimit, Zhvillimit dhe Mjedisit. Procesi i transaksionit realizohet para një noteri, i cili në mënyrë automatike bën regjistrimin kadastral të transaksionit në fjalë.(Vata, 2005)

Në Austri, regjistrimi i të drejtave të pronësisë bëhet nëpërmjet zyrës ligjore, në Ministrinë e Drejtësisë. Rilevimi dhe hartografia bëhet nga një zyrë pranë Ministrisë së Marrëdhënieve Ekonomike. Të dyja këto zyra kanë një bazë të dhënash për pasuritë e

³³ id

paluajtshme. Kështu nga njëra anë zyra legale dhe nga ana tjetër zyra e rilevimit unifikojnë aktivitetin e tyre në një sistem të vetëm. Çdo modifikim i kufijve të pronësisë duhet ti propozohet zyrës së rilevimit, nëpërmjet një plani rilevimi, që zakonisht bëhet nga një kompani private rilevimi.

Në Turqi, institucioni që merret me regjistrimin e pasurive të paluajtshme quhet Tapu kadastër dhe puna e vet ndahet në tre zyra, ku zyra e parë merret me modifikimin e pasurive të hedhura në kompjuter, dhe transaksionet midis pronarëve; Zyra e dytë merret me modifikimet e të dhënave dhe trajtimin e rasteve të “*librave të vjetër*” (mbahen prej shumë vitesh dhe shërbejnë për të vendosur pronësinë mbi pasurinë). Zyra e tretë merret me hedhjen e të dhënave për zonat e paregjistruara. Procesi i regjistrimit në kadastër mbështetet në një sistem të informatizuar ekzistues.

Interesant është organizimi i sistemit spanjoll të regjistrimit. Ky sistem është me vetëfinancim dhe brenda tij funksionon një organ i veçantë i kolegjit të regjistruesve, i cili është i organizuar në formën e një shoqate të regjistruesve dhe ka si funksion veç të tjerash trajnimin Professional, mbështetjen financiare, nëpërmjet të cilit mbështet zyrat e regjistrimit me aktivitet të vogël me fonde, të cilat i siguron nga mbledhja e taksës pranë zyrave me aktivitet të madh. Përveç kësaj, regjistruesi në sistemin spanjoll ka kompetenca të gjera lidhur me mënyrën e funksionimit të zyrës, si zgjedhja e burimeve njerëzore, organizimi i punës, caktimi i rrogave, etj. Kompetencat e shtrira të tij shoqërohen me përgjegjësinë personale të regjistruesit, që është e ndryshme nga përgjegjësia shtetërore. E veçantë në sistemin spanjoll është edhe fakti që sistemi i regjistrimit të pasurive nuk parashikon organizimin e dokumenteve në arkiva. Kështu me mbarimi e një praktike mbi një pronë, dokumentet i kthehen pronarit me shënime mbi informacionin që nuk do të përfshihen në regjistër.³⁴

³⁴ https://e-justice.europa.eu/content_land_registers_in_member_states-109-es-en.do?member=1

Lidhur me arsimimin e punonjësve që shërbejnë në agjencitë e regjistrimit të pasurive të paluajtshme, zgjidhjet variojnë nga një grup shtetesh te tjetri. Standardi më i lartë është ai i vendosur nga shtetet e Kodit të Napolonit ku kërkohet që nëpunësi i regjistrimit të ketë kualifikimin që ka Noteri, ndërsa në vende të tjera regjistri plotësohet nga një sekretar gjyqësor (jo domosdoshmërisht jurist, por që është trajnuar në procese të ndryshme), i cili e kryen punën nën supervizionin e një gjyqtari (në sistemin gjyqësor) ose të një juristi (në sistemin administrativ).

Për sa i takon regjistrimit të pronës, ky proces është i detyrueshëm në pjesën më të madhe të vendeve, sidomos kur kryhet transferimi i pronësisë. Detyrimi për të bërë regjistrimin e ka arsyen të mbrojtja e palëve të treta dhe jo të vetë krijimi i së drejtës.

Sipas sistemit të vjetër Anglez, të krijuar që në vitin 1862, regjistrimi nuk ishte i detyrueshëm, por nëse ai mungonte nuk kishte efekt të palët e treta. Kjo situatë ndryshoi me miratimin e ligjit mbi regjistrimin e pronave në 1997 (Land registration act, 1997) sipas të cilit nuk regjistroheshin të gjitha pronat, por vetëm të drejtat pronësore mbi ndërtesat që ishin regjistruar më parë. Ndryshimet ligjore, në Angli, në vitin 2002 detyrojnë regjistrimin e pronës, i cili është i domosdoshëm për vlefshmërinë e transaksionit. Megjithatë për shkak të mungesës së prapaveprueshmërisë së ligjit, ende shumë prona e toka janë të paregjistruara.

Ndërsa, në Gjermani regjistrimi i pasurisë është element thelbësor i transaksionit mbi pasurinë i cili bashkë me vullnetin e pronarit për të disponuar mbi pasurinë, vullnetin e përfituesit, e bëjnë të plotë dhe të vlefshëm transferimin e pasurisë. (Fromont, 2009)

Në Francë, regjistrimi ka karakter deklarativ (lajmërues) dhe ka efekt vetëm mbi të tretët. Njësoj është situata edhe në grupin e shteteve të Kodit të Napoleonit, në grupin e Shteteve Nordike, ku kalimi i pronësisë realizohet nga vet kontrata, pa nevojën e plotësimit të kërkesave të tjera formale. Sistemi spanjoll qëndron diku në mes të së

drejtës franceze dhe gjermane, ku për vlefshmërinë e transferimit të pronësisë duhet të ekzistojë titulli i vlefshëm, të bëhet dorëzimi i sendit, ndërsa regjistrimi i veprimit bëhet vetëm për efekt prove dhe u kundrejtohet të tretëve.

Në disa vende ku regjistrimi i transferimit të pasurisë ka vlerë deklarative, nuk vlen e njëjta gjë për regjistrimin e hipotekës, që regjistrimi ka vlerë krijuese, në kuptimin që regjistrimi krijon vetë të drejtën e hipotekës. (Itali, Spanjë, Poloni)

Një diferencë mes sistemeve të regjistrimit lidhet me mbrojtjen që gjen mirëbesimi në këto sisteme. Konkretisht në sistemin e regjistrimit me vlerë themelore, mirëbesimi mbrohet dhe sigurohet nga shteti (në vend të sigurimit të titullit). Kështu nëse shitësi nuk është pronari, por është regjistruar si i tillë dhe nëse blerësi në mirëbesim nuk i njeh defektet e shitësit, ai gjen mbrojtje ligjore.³⁵ Nga ana tjetër, jo në të gjitha vendet ku sistemi i regjistrimit ka vlerë deklarative, mirëbesimi mbrohet, përfshihen këtu Belgjika, Luksemburgu, Franca, Italia. Në vende të tjera si Suedi, Spanjë, Danimarkë, Finlandë, Portugali, Poloni, me sistem regjistrimi deklarativ, mirëbesimi gjen mbrojtje ligjore. Në vendet ku mirëbesimi nuk gëzon mbrojtje ligjore, sigurimin e titujve të pronësisë e bëjnë zyrat e noterëve, që janë të ngarkuar me hartimin e dokumentacionit të transferimit të pronësisë dhe verifikimin e titullit të shitësit.

Informacioni i mësipërm vlen për të treguar rrugën që duhet të ndjekë një blerës, për blerjen e një pasurie të paluajtshme në një vend të huaj. Kështu në shtete ku mirëbesimi mbrohet, mjafton konsultimi me regjistrin e pasurive për të siguruar legjitimitetin e titulli. Në shtete ku mirëbesimi nuk mbrohet, blerësi duhet të konsultohet me regjistrin duke shkuar pas në të gjitha transaksionet e kryera deri te ai i gabuari (nëse ekziston një

35 Ky rregullim gjendet në Austri, Kroaci, Çeki, Angli, Estoni, Gjermani, Hungari, Skoci, Zvicër, Slloveni. Përrjashtim këtu bën Greqia që edhe pse regjistrimi ka të njëjtën karakter themelor, mirëbesimi nuk gjen mbrojtje ligjore. https://ejustice.europa.eu/content_land_registers_in_member_states-109-es-en.do?member=1

i tillë. Ky shërbim kryhet sipas rastit nga noteri publik (në vendet e kodit të napolonit) ose të agjentit të pasurive të paluajtshme (vendet nordike).

Ndërkohë në të gjitha shtetet, me përjashtim të Finlandës, regjistrimi i të drejtave pronësore ndjek rregullin e regjistrimit të parë, sipas të cilit ka prioritet e drejta e regjistruar më parë, pavarësisht kohës së lidhjes së kontratës.³⁶

5.3. Regjistrimi i pasurive të paluajtshme në Shqipëri

Dokumentet më të vjetra të pronësisë së shqiptarëve janë hartuar në turqisht dhe i përkasin kohës së sundimit turk, kur u bë regjistrimi i tokës, e cila u shpall e gjitha pronë shtetërore, pavarësisht në zotërim të kujt ishin këto toka. Regjistri i parë i pasurive të paluajtshme në Shqipëri u krijua në vitin 1930.

Sistemi i regjistrimit të pasurive të paluajtshme, pas dobësimit të vet ekzistencës së pronës private në vitet 1945-1947, për shumë vite më pas pothuajse nuk funksionoi. Nisur që nga reforma agrare, në vitet 1946-1947, sipas së cilës u bë një rishpërndarje e tokës, që nuk u dokumentua dhe as u regjistrua ndonjëherë dhe shumë veprime me pronën mbetën të pa pasqyruara në regjistrat e hipotekës. Zyra hipoteke,³⁷ ekzistonin vetëm në qytetet kryesore të vendit, por që në kushtet e mungesës së pronës private, ato bënë vetëm ruajtjen e disa dokumenteve mbi transaksione të pronës shtetërore. E tillë mbeti situata deri në vitin 1991, kur ndryshimet e regjimit politik, privatizimi i tokës dhe të tjera ndryshime lidhur me pronësinë e pasurive të paluajtshme bënë të domosdoshëm krijimin e një sistemi të ri për regjistrimin e pasurive të paluajtshme, që do të garantojë mbrojtjen ligjore të titujve të pronësisë si dhe përcaktimin e pozicionit gjeografik të pronës. Me miratimin e ligjit për regjistrimin e pasurive të paluajtshme në vitin 1994 u riaktivizuan regjistrat e pasurive të paluajtshme, por me shumë mangësi në të dhënat e trashëguara dhe ato të krijuara në

³⁶ . https://ejustice.europa.eu/content_land_registers_in_member_states-109-es-en.do?member=1

³⁷ Zyra hipoteke quheshin zyrat e regjistrat të pasurive të paluajtshme në Shqipëri, para vitit 1994. Këto Zyra janë krijuar përpara zyrave të kadastrës.

harkun kohor 1990 - 1994, për shkak të mungesës së një ligji organik gjatë kësaj kohe. Përveç kësaj, ligji i vitit 1994 rregullonte vetëm regjistrimin e pasurive të paluajtshme në zonat urbane dhe e bazonte regjistrimin te pronari dhe jo te pasuria. Pasuritë në zonat rurale regjistroheshin nga zyrat e kadastrës, të cilat nuk ishin të lidhura me ato të regjistrimit të pasurive të paluajtshme. Kështu sistemi kadastral i mëparshëm nuk arrinte të pasqyronte në dokumentacion dhe në hartë ndryshimet që ndodhnin me pronën, kurse sistemi i regjistrimit nuk ishte i plotë, pasi nuk jepte informacion në fushën e hartografisë. Kjo mënyrë e regjistrimit të pronave të paluajtshme krijonte paqartësi në caktimin kufijve dhe krijonte mbivendosje të pronave.

Të gjitha këto defekte të këtij ligji u korrigjuan me miratimin e ligjit të ri të regjistrimit të pasurive të paluajtshme (1999). Bazuar në këtë ligj, Zyra e kadastrës iu bashkua ZRPP, duke ndërtuar “*sistemin e regjistrimit të pasurive të paluajtshme*,” si një organ të vetëm që përmbledh të dy llojet e informacioneve, atë dokumentar dhe hartografik. Sistemi i informacionit mbi të cilin kryen funksionet zyra e regjistrimit bazohet jo më te pronari por tek parcela e pasurisë së paluajtshme, ku përfshihen: identifikimi i pasurisë, përshkrimi i pasurisë, zotërimi i të drejtave të pronësisë, seksioni i qirave, në përdorim, marrëveshjet kufizuese, servitutet dhe interesa të tjera, seksioni i hipotekave, vendimeve të gjykatës, kufizimeve. Një kartelë pasurie i dedikohet një pasurie dhe transaksioneve të bëra mbi të dhe kjo mënyrë përjashton mundësinë e regjistrimit të një prone në pronësi të disa pronarëve.

Parimi i vazhdimësisë së regjistrimeve është pranuar si një parim bazë, ku mbështetet regjistrimi. Ky parim në vetvete është mjet për të garantuar një tjetër parim kushtetues, atë të sigurisë juridike. Pra, mund të blihet një send i paluajtshëm me siguri të plotë, vetëm në qoftë se nga regjistri i pasurive të paluajtshme të rezultojë një seri e vazhdueshme regjistrimesh deri tek pronari fillestar.

Ligji i ri sanksionon edhe parimin prioritetit *në kohë* ose të *përparësisë së pronësive të regjistruara*. Në zbatim të këtij parimi, regjistruesi duhet të regjistrojë vetëm titullin e regjistrimit që është paraqitur i pari në mënyrë të përshtatshme nga aspekti dokumentar, pavarësisht nga data e përpilimit të tij dhe pavarësisht se shënimi në kartelë mund të vonohet, duke refuzuar në regjistrimin e titullit që mbivendoset me titullin e regjistruar, kur ata nuk rrjedhin nga njeri tjetri. Ky është një parim formal për shkak se legjislatori, në përcaktimin se cili nga titujt e regjistrimit duhet të regjistrohet në se ata mbivendosen dhe nuk rrjedhin nga njeri tjetri nuk i ka dhënë të drejtën regjistruetit për të gjykuar se cili prej tyre është i vlefshëm dhe cili jo, në mënyrë që mbi bazën e këtij vlerësimi, të bëjë regjistrimin. Përkundrazi, diskrecioni i vetëm që legjislatori i ka dhënë regjistruetit është *prioriteti në kohë* i paraqitjes së dokumenteve të titullit të regjistrimit në mënyrë të përshtatshme, i cili në vetvete është një fakt objektiv.

Ky sistem është i hapur për atë sa mund të konsiderohet i tillë pasi në ligjin e posaçëm parashikohet publikimi i regjistrimit të një prone të caktuar para regjistrimit përfundimtar me qëllim të dhënies mundësi të pretenduesve për atë pronë, të paraqesin pretendimet e tyre pranë ZRPP. Përveç kësaj, kjo i lejon kujtdo të marrë të dhëna mbi aktet që transkriptohen. Pikërisht, marrja e saktë e informacionit, nëpërmjet publikimit krijon siguri në qarkullimin e pasurive të paluajtshme, duke mundësuar që përfituesi i të drejtave mbi sendin të jetë i garantuar për sendin që blen dhe të drejtat reale përkatëse.

Risi tjetër e këtij ligji është edhe caktimi i fondit rezervë që do të shërbejë si garanci për dëmshpërblime për regjistrime jo të rregullta apo të bazuara në dokumentacion jo të rregullt. Nga ana e organizimit institucional, ZRPP është përgjegjëse për administrimin e sistemit të regjistrimit dhe bazës së të dhënave elektronike dhe në formë të shkruar. Kjo zyrë është institucion jo buxhetor, publik, në varësi të Ministrit të Drejtësisë.

Sipas sistemit tonë të regjistrimit, në zyrën e regjistrimit mbahet çdo dokument; si harta treguese, vendime gjykate, akte noteriale të transferimit të pasurisë apo të drejtave të lidhura me to, që kanë shërbyer për identifikimin e pronës, pronarit, vendndodhjes, e të tjera të dhëna të domosdoshme. Mbajtja dhe administrimi i mirë i regjistrit të pasurive të paluajtshme që ligjërisht dhe objektivisht nuk njeh dhe nuk lejon mbivendosje të regjistrimeve të titujve të pronësisë që nuk rrjedhin nga njeri tjetri, përmbush interesin më të lartë të publikut dhe garanton parimin kushtetues të sigurisë juridike në qarkullimin civil. Gjithashtu, kjo përbën siguri juridike edhe për operatorët e tregut të kapitaleve, siç janë bankat, të cilat lehtësojnë qarkullimin civil të sendeve të paluajtshme nëpërmjet dhënies së kredive kundrejt garancisë së kolateralit që zakonisht përfaqësohet nga sendet e paluajtshme.

Për sa i takon rëndësisë të sistemit të regjistrimit të pasurive sipas legjislacionit Shqiptar, pas miratimit të Kodit Civil në gusht 1994, regjistrimi i pasurive dhe të drejtave të tjera reale u bë një kërkesë ligjore, mungesa e të cilit përveçse e bën të pamundur transaksionet mbi një pronë, cenon vlefshmërinë e transaksioneve mbi të.

Sipas nenit 83 të Kodit Civil *“Veprimi juridik për kalimin e pronësisë së sendeve të paluajtshme dhe të drejtave reale mbi to bëhet me akt noterial dhe të regjistrohët, përndryshe është i pavlefshëm.”*.

Në nenin 192 të Kodit Civil parashikohet se:

“Sendet e paluajtshme dhe faktet që kanë lidhje me gjendjen juridike të tyre regjistrohen në regjistrat e pasurive të paluajtshme. Regjistrimi bëhet në bazë të një akti publik, të një vendimi gjykate apo të një organi tjetër shtetëror kompetent, si dhe në rastet e tjera të parashikuara nga ligji”.

Në nenin 191 të Kodit Civil thuhet e: *“heqja dorë nga pronësia mbi pasuritë e paluajtshme në dobi të një tjetri, është e vlefshme kur bëhet me akt noterial e regjistrohët”*.

Neni 195 i Kodit Civil parashikon se:

“Pasuritë e paluajtshme dhe të drejtat reale mbi ato që janë fituar ose njohur sipas dispozitave të këtij Kodi, nuk mund të tjetërsohen dhe kur është rasti, të ngarkohen me barrë, në rast se nuk është bërë regjistrimi i tyre në regjistrat e pasurive të paluajtshme”

Në nenin 144 të Kodit Civil parashikohet se

“Sendet e paluajtshme dhe të drejtat reale mbi to regjistrohen në regjistrat e pasurive të paluajtshme.....”, ndërsa në nenin 750 i K.Civil: “Shitja e sendeve të paluajtshme kryhet sipas mënyrave të parashikuara në nenin 83 të këtij Kodi, përndryshe është i pavlefshëm”.

Nga një analizë e dispozitave ligjore të mësipërme duket se regjistrimi nuk është thjesht dhe vetëm me karakter deklarativ, në këndvështrim të nenit 195 të Kodit Civil, por ai është element thelbësor për vlefshmërinë e veprimit juridik, parakusht edhe për fitimin e pronësisë, në këndvështrim të nenit 83 të Kodit Civil.

Në kushtet e kësaj kontradikte ligjore brenda Kodit Civil, praktika gjyqësore ka ecur në drejtime të ndryshme. Pikërisht për të unifikuar praktikën, Kolegjet e Bashkuara të Gjykatës së Lartë, në Vendimin 1/2009 i dhanë përgjigje pyetjes rreth karakterit të regjistrimit të pronës së paluajtshme, në legjislacionin tonë, duke e klasifikuar atë me karakter deklarativ.(Kondili, 2009)³⁸

Në këtë vendim arsyetohet se:

“Regjistrimi ose transkriptimi i një veprimi juridik nuk është një element i vlefshmërisë së tij (kontratës). Mosregjistrimi i kontratës në regjistrat e pasurive të paluajtshme nuk e bën kontratën e tjetërsimit të pasurive të paluajtshme të pavlefshme, por nuk i jep mundësinë blerësit që ta tjetërsojë atë te të tretët. Kontrata e cila nuk është e regjistruar është e perfeksionuar dhe e vlefshme dhe ka efektet thelbësore. Me nënshkrimin e kontratës së tjetërsimit të pasurisë së paluajtshme, përfituesi i të drejtave bëhet pronar i pasurisë së paluajtshme dhe ky legjitimohet të ushtrojë të drejtat e tij përkundrejt të tretëve, përveç tjetërsimit të pasurisë së paluajtshme në favor të të tretëve”.

Megjithëse regjistrimi ka për funksion vetëm publikimin e faktit juridik të pronësisë dhe jo krijimin e kësaj të drejte, që krijohet me aktin publik përkatës, i cili përbën titullin e regjistrimit, ai krijon një efekt mbi qarkullimin e sendeve të paluajtshme. Në këtë kuptim edhe pse nuk vihet në diskutim vlefshmëria e kontratës për kalimin e të drejtave pronësore, vihet në diskutim mungesa e efekteve të kësaj kontrate ndaj të tretëve. Kontrata e paregjistruar krijon pasoja vetëm mbi palët.(Calgano, 2006) Regjistrimi është

³⁸Pavarësisht vendimit, vlen të theksohet se votimi mbi diskutimin nëse regjistrimi ka karakter thelbësor apo deklarativ ishte shumë i ngushtë (9 anëtarë pro dhe 8 kundër), gjë që tregon për debatueshmërinë e këtij vendimi. Mendim të ndryshëm nga shumica gjenden edhe në doktrinë.

një formalitet që pasqyron veprimin juridik për kalimin e pronësisë së sendeve të paluajtshme, që megjithatë nuk duhet të konfondohet me formën e veprimit juridik. Ashtu siç janë shprehur edhe Kolegjet e Bashkuara të Gjykatës së Lartë në Vendimin Unifikues, të cituar më sipër, e drejta e pronësisë që rezulton nga akti publik qoftë dhe e pa regjistruar gëzon mbrojtje juridike të lartë ndaj të drejtës së pronësisë, që rezulton nga akti publik i regjistruar i pari.

Lidhur me aktet që janë të regjistrueshme në regjistrin e pasurive të paluajtshme në analizë të nenit 38 të Ligjit nr. 7834, datë 13.07.1994, Udhëzimit të KM nr.1/2007 si dhe nenit 193/a të Kodit Civil, për të kërkuar pranë ZVRPP regjistrimin e pasurisë së paluajtshme, subjekti i interesuar duhet të disponojë akte të fitimit të pronësisë, që sipas nenit 193 të Kodit Civil, janë:

- a) kontratat për kalimin e pronësisë së sendeve të paluajtshme dhe aktet për pjesëtimin vullnetar të tyre;
- b) kontratat me të cilat krijohen, njihen, ndryshohen ose pushojnë të drejta pronësie mbi sendet e paluajtshme, të drejta uzufrukti, përdorimi e bujtjeje, emfiteoze e servituti e të drejta të tjera reale;
- c) aktet me të cilat hiqet dorë nga të drejta pasurore të mësipërme;
- ç) vendimet e gjykatave me të cilat njihet cilësia e trashëgimtarit dhe fitohet pasuria e trashëguar;
- d) aktet me të cilat krijohet një shoqëri ose një subjekt tjetër i së drejtës që ka në pronësi pasuri të paluajtshme ose gëzon të drejta të tjera reale mbi to;
- h) vendimet e gjykatave ose organeve kompetente shtetërore që përkatësisht përmbajnë fitimin ose njohjen e pronësisë mbi pasuritë e paluajtshme, pjesëtimin e pasurive të paluajtshme ose që deklarojnë të pavlefshme veprimet juridike për kalimin e pronësisë të regjistruar më parë rregullisht, si dhe aktet e përmbarimit gjyqësor për sekuestrimin e pasurisë së paluajtshme ose shitjen në ankand të tyre.

Lidhur me mbrojtjen ligjore të mirëbesimit të blerësit, ky institut nuk gjen rregullim në ligjin shqiptar. Në ligjin për regjistrimin, (Ligji nr 33/2012) nën emërtimin efektet e regjistrimit parashikohet se:

“Regjistrimi i një pasurie të paluajtshme i jep personit, si individ, si bashkëpronar, të drejtën për ta disponuar këtë pasuri të paluajtshme në përputhje me ligjin. Çdo pronar, që fiton një pasuri të paluajtshme apo një të drejtë reale mbi të, presumohet se është njoftuar për çdo shënim të mëparshëm, lidhur me pasurinë e paluajtshme apo të drejtën reale të fituar mbi pasurinë e paluajtshme.”

Nga përmbajtja e kësaj dispozite, duket qartë se blerësi në mirëbesim nuk gëzon asnjë mbrojtje ligjore, lidhur me vlefshmërinë e titullit të pronësisë. Mendoj se kjo mangësi ligjore mund të plotësohet duke marrë për model legjislacionin Italian, për shkak të ngjashmërive në dispozitat përkatëse, ku kjo përgjegjësi i takon Noterit Publik, i cili garanton, vlefshmërinë e titullit të pronësisë, në një sistem regjistrimi me karakter deklarativ.

PËRFUNDIME DHE REKOMANDIME

E drejta e pronës është një çështje që i takon sa të drejtës publike dhe asaj private dhe karakterizohet nga fleksibiliteti. Në këtë kuptim shtete të ndryshme, në faza të caktuara të zhvillimit historik vendosin rregulla të ndryshme lidhur me pronësinë. Shpesh herë ndodh, që e drejta e pronës brenda një shoqërie të jetë objekt i interesave në konflikt me njëra tjetrën. Gjetja e ekuilibrit mes këtyre interesave, si në rastet kur ato i takojnë sferës publike dhe asaj private është detyrë e legjislacionit. Ky ekuilibër nuk arrihet si rezultat i aplikimit të një modeli standard, por ndryshon nga një shoqëri te tjetra në varësi të interesave politike, ekonomike, sociale etj. Trajtimi i konceptit të pronës, në sisteme ligjore të ndryshme ishte objekt i nënkapitullit të parë të kapitullit të dytë të kësaj teme. Në nënkapitullin e dytë të këtij kapitulli konstatuam se e drejta e pronës është gjithashtu pjesë e legjislacionit ndërkombëtar e veçanërisht pjesë e katalogut të të Drejtave të Njeriut. Si e tillë ajo sanksionohet në një numër të madh aktesh ndërkombëtare në këtë fushë, duke nisur që nga Deklarata Universale e të Drejtave të Njeriut në nivel ndërkombëtar dhe KEDNJ në nivel rajonal. Këto akte përveç garancive ligjore për mbrojtjen e të drejtës së pronës, parashikojnë dhe njohjen e mundësisë së shteteve anëtare të kufizojnë këto të drejta, por me kushtin që ky kufizim të bëhet brenda kritereve të përcaktuara në këto akte.

Në vazhdim të kapitullit të parë, në nënkapitullin e tretë, pamë një panoramë të zhvillimit të pronës në faza të ndryshme të zhvillimit historik të Shqipërisë. Shfletimi i zhvillimit të legjislacionit të pronave në etapa të ndryshme historike në Shqipëri, na ndihmon në të kuptuarin e arsyeve të ekzistencës së një legjislacioni jo të përshtatshëm dhe efektiv që kemi sot në fushën e pronësisë. Arsyet gjenden pikërisht në mungesën e traditës dhe kulturës në këtë drejtim. Konkretisht pamë se zhvillimi i marrëdhënieve të

pronësisë në Shqipëri, sidomos pas krijimit të shtetit të parë Shqiptar, ka qenë jo i njëtrajtshëm dhe në mungesë të respektimit të kërkesave të shoqërisë dhe zhvillimit të vendit. Këto marrëdhënie pësuan regres të dukshëm gjatë viteve të diktaturës, kur prona private u mohua dhe çdo pasuri e paluajtshme ishte në pronësi ekskluzive të shtetit. Në këtë situatë ligjore ishin marrëdhëniet pronësore në Shqipërinë, deri në vitin 1990, me rënien e sistemit të diktaturës. Për t'iu përshtatur sistemit të ri që po instalohej, ligjet e para të miratuara kishin si qëllim nxitjen e iniciativës private, që nuk mund të konceptohej se mund të zhvillohej pa ekzistencën dhe garantimin e pronës private. Në vitet që pasuan, legjislacioni në përgjithësi, por ai i pronave në veçanti pësoi ndryshime rrënjësore. Pronarët e rinj të pasurive të paluajtshme, i fituan ato nëpërmjet proceseve reformuese në disa drejtime, ndër më kryesoret ishin: procesi i kthimit dhe kompensimit të pronave; procesi i privatizimit; procesi i ndarjes së tokës bujqësore; procesi i legalizimit të ndërtimeve të bëra pa leje dhe ai i rregullimit të pronësisë në zonat me përparësi turizmin. Në këtë kontekst, fitimi i pronësisë nëpërmjet ligjit si një mënyrë fitimi pronësie e veçantë e sanksionuar nga Kodi Civil, neni 163, në këtë periudhë u bë një mënyrë e zakonshme dhe e shpeshtë e fitimit të pronësisë, në vendin tonë. Përveç mënyrave të sipërpërmendura, ligjet që përbëjnë bazë për fitimin e pronësisë mbi pasuritë e paluajtshme janë edhe ato në fushën tregtare; ligjet për konfiskimin; legjislacioni që garanton fitimin e pronësisë nga ana e shtetit, etj. Aktualisht sot numërohen një numër i madh ligjesh, që përcaktojnë një mënyrë të fitimit të pronësisë së pasurive të paluajtshme.

Analiza e këtij legjislacioni është objekt studimi i kapitullit të tretë, të kësaj teme, e cila ndahet në tre nënkapituj. Në nënkapitullin e parë trajtohen konceptet, qëllimi, fusha e veprimtarisë, subjektet, objektet dhe kufizimet që përcaktojnë ligjet, si një mënyrë të fitimit të pronësisë sipas drejtimeve të sipërcituara. Në nënkapitullin e dytë trajtohet

koncepti i pronës publike dhe asaj shtetërore si dhe mënyrat e fitimit të pronësisë së pronës kur përfitues është shteti. Konkretisht në këtë kapitull analizohen ligjet që mundësojnë fitimin e pronësisë nga ana e organeve shtetërore si ligji për shpronësimin e pronës private për interes publik; legjislacioni mbi transferimin e pronës, Njësive të Qeverisjes Vendore dhe legjislacioni mbi konfiskimet.

Gjatë analizës së ligjeve të veçanta, që përbëjnë mënyrë fitimi pronësie, në këtë nënkapitull, konstatohet vështirësi në të kuptuar, në zbatim por edhe mbivendosje e mangësi normash ligjore, pasaktësi në drejtim të teknikës legislative, etj. Arsytet e këtyre vështirësive janë të natyrave të ndryshme. Si fillim ato janë të lidhura me ideologjinë dhe kulturën e trashëguar, tërësisht të kundërt me konceptin e tregjeve të lira, të ligjbërësve dhe ligjvënësve. Në vazhdim, me qëllimin për të përmirësuar ligjet e para, por edhe për të përmbushur interesat e grupeve të caktuara elektorale, ky legjislacion në 24 vjet ka pësuar ndryshime të vazhdueshme e të shpeshta. Pavarësisht efekteve pozitive, ky legjislacion, sot vlerësohet shpesh herë problematik dhe i debatuar. Praktika legislative e parë në një vështrim kritik e shoqëruar dhe me praktikë gjyqësore janë çështje të trajtuara në kapitullin e katërt të temës. Kjo pjesë ndahet në 8 nënkapituj, ku një vend të veçantë së nënkapitullit të parë, ku analizohen parimet dhe standardet e vendosura nga jurisprudenca e GJEDNJ. Kjo pjesë edhe pse nuk trajton vetëm çështje gjyqësore kundër Shqipërisë, vendoset në këtë pjesë të temës, si një udhërrëfyes për standardet që duhet të kihen parasysh jo vetëm gjatë zbatimit të një legjislacioni por edhe gjatë hartimit të tij. Shqipëria si vend anëtar i KEDNJ, ka detyrimin të respektojë të drejtën e pronës, në të kundërt, numri i çështjeve të fituara kundër autoriteteve shqiptare para GJEDNJ do të vazhdojë të rritet dhe kjo do të ketë pasoja si për buxhetin e shtetit, por edhe në dëmtimin e reputacionit të Shqipërisë në arenën ndërkombëtare.

Në nënkapitullin e parë u trajtua standardet e vendosura nga praktika e Gjykatës Evropiane për të Drejtat e Njeriut, ndërsa në nënkapitullin e dytë u trajtua fitimi i pronësisë, sipas ligjit dhe klasifikimi i saj si mënyrë origjinale e fitimit të pronësisë, me përjashtim të legjislacionit të kthimit dhe kompensimit të pronave që konsiderohet mënyrë e prejardhur e fitimit të pronësisë. Në nënkapitullin e tretë u trajtua instituti i të drejtës së parablerjes, mundësitë e kufizimit të saj në rastet kur ajo krijon konflikt me interesa të tjera shoqërore prevalue dhe mangësitë ligjore lidhur me garancitë për respektimin e saj në legjislacionin tonë. Në nënkapitullin e katërt, u trajtuan disa raste ku legjislacioni krijon mbivendosje normash, si konflikti mes legjislacionit mbi decentralizimin dhe legjislacioni për privatizimin, i cili parashikon kufizime të së drejtës së disponimit nga ana e Njësive të Qeverisjes Vendore, për pasuri në pronësi të saj, si dhe konflikti mes të drejtës së ish pronarit mbi banesën e kthyer nga agjencitë e kthimit të pronave dhe ish qiramarrësve në shtëpitë me ish pronar. Në nënkapitullin e pestë u trajtua legjislacioni për legalizimin e ndërtimeve pa leje, në ballafaqim me parashikimet kushtetuese dhe ato të KEDNJ për shpronësimin për interes publik. Në nënkapitullin e gjashtë u trajtua legjislacioni për rregullimin e pronësisë në zonat me përparësi turizmin dhe marrëdhënia e krijuar mes subjekteve të njohur nga ky legjislacion, ku nga njëra anë është shteti si pronar i truallit e nga ana tjetër personat e stimuluar dhe subjektet e interesuar të lidhur me njëri tjetrin mes marrëdhëniesh kontraktuale të komplikuar. Në nënkapitullin e shtatë, u trajtua instituti i bashkëpronësisë së krijuar si rezultat i fitimit të pronësisë me ligj të veçantë. Në nënkapitullin e tetë u trajtua instituti i familjes bujqësore dhe kontradiktat ligjore dhe praktike lidhur me të.

Në fund, si një pjesë e rëndësishme dhe e pandashme e sanksionimit të së drejtës së pronësisë trajtohet regjistrimi i pasurive të paluajtshme dhe të drejtat mbi to. Kjo pjesë është e ndarë në tre nënkapituj, ku në nënkapitullin e parë trajtohet regjistrimi i pasurive

dhe rëndësia e saj në gëzimin e të drejtës së pronësisë. Në nënkapitullin e dytë trajtohet rregullimi ligjor i regjistrimit të pasurive në legjislacione të ndryshme. Në nënkapitullin e tretë trajtohet instituti i regjistrimit të pasurive të paluajtshme në Shqipëri.

Si konkluzion, mund të pohojmë se legjislacioni i pronave e sidomos ai i pasurive të paluajtshme, kanë pasoja në ekonominë e individit dhe komunitetit në përgjithësi, për këtë arsye lipset t'i jepet zgjidhje kërkesave të këtyre të fundit. Përkatësia e sendeve, përcaktimi i mënyrave të fitimit të pronësisë dhe në përgjithësi legjislacioni mbi pronën karakterizohet nga synimi për të krijuar stabilitet ekonomik dhe për të rregulluar konfliktet midis njerëzve. Ky parim është shumë i rëndësishëm, jo vetëm kur është në diskutim shkelja e të drejtës së pronës, por edhe gjatë veprimtarisë ligjvënëse, deri në hartimin e ligjit që rregullon marrëdhëniet e pronësisë. (Calgano, 2006) Një gjë e tillë arrihet duke pasur parasysh parimet dhe standardet e vendosura nga Konventa e të Drejtave të Njeriut dhe jurisprudenca e GJEDNJ. Referimi në aktet dhe standardet ndërkombëtare do të ndihmonte që hartimi i ligjeve në këtë fushë të bëhej me synimin që ato të jenë shumë të qarta, të mos lënë vend për abuzime apo për keqinterpretime. Kjo do të kontribuonte në uljen e konflikteve sociale lidhur me të drejtat e pronësisë, si dhe do të kishte efekt pozitiv në ekonominë e vendit dhe individëve.

Nëse nuk merren parasysh, siç ka ndodhur dhe ndodh në realitetin shqiptar, ku ligjet mbi pronësinë, paraqesin vështirësi si në të kuptuar dhe në aplikim, pasojat do të vijnë të jenë të rënda si për subjektet e tyre dhe për vendin në përgjithësi. Një situatë e tillë do të vijojë të mbajë të pazgjidhur një nga çështjet ku bazohet funksionimi i tregut dhe njëkohësisht një të drejtë themelore, atë të pronës të mbrojtur nga Kushtetuta dhe aktet ndërkombëtare të ratifikuara nga vendi ynë.

Të gjitha praktikat konfliktuale të evidentuara gjatë analizës së legjislacionit të pronave pas vitit 1990, janë çështje që duhet të gjejnë zgjidhje ligjore së pari, nëpërmjet përmirësimit të

legjislacionit, por edhe nëpërmjet koordinimit të institucioneve, të shumta në numër, që merren me çështje të pronësisë dhe trajnimeve apo unifikimit të praktikave gjyqësore. Me qëllimin modest për të dhënë një kontribut lidhur me përmirësimin sidomos të legjislacionit, në vazhdim dhe si rezultat i analizës së bërë gjatë këtij studimi, gjenden sugjerime që adresojnë problematikat e trajtuara gjatë kësaj teme:

Së pari, referuar debatit të hapur dhe aktual për ndryshimet kushtetuese, do të ishte e rekomandueshme edhe diskutimi dhe saktësimi i dy dispozitave kushtetuese sa më poshtë:

- Neni 41 i Kushtetutës parashikon se:

“prona fitohet me dhurim, trashëgimi, me blerje, dhe me çdo mënyrë tjetër klasike të parashikuar në kodin civil”.

Në mënyrë që ti përshtatet doktrinës dhe të jetë në harmoni me Kodin Civil, formulimi më i saktë i nenit 41 do të qe:

“prona fitohet me kontratë, trashëgimi, si dhe çdo mënyrë tjetër të parashikuar në kodin civil dhe ligje të veçanta”

- Neni 11 i Kushtetutës, parashikon se:

“prona publike mbrohet njësoj si prona private.”

Me qëllim harmonizimin dhe unifikimin e terminologjisë së përdorur, referuar pronës së shtetit, sugjerohet formulimi i nenit 11 si vijon:

“prona shtetërore mbrohet njësoj si prona private”

Së dyti, në Kodin Civil si ligji bazë që përcakton, në mënyrë të detajuar konceptet bazë të së drejtës së pronës dhe të tjera të lidhura me të, sugjerohet të bëhen disa ndryshime:

- Në nenin 208 të Kodit Civil, të emërtuar *“Tjetërsimi i sendit”* parashikohet se:

“Tjetërsimi i sendit të përbashkët mund të bëhet vetëm me pëlqimin e të gjithë bashkëpronarëve.”

Ky nen mbyll kreun 1, “*Bashkëpronësia në pjesë*” të Titullit “*Bashkëpronësia.*” Në mënyrë që kjo dispozitë të gjejë zbatim edhe për kreun 2 “*Bashkëpronësia në tërësi,*” si aspekt i teknikës legislative është e rekomandueshme që ajo të vendoset në fund të titullit “*Bashkëpronësia.*”

- “*Familja bujqësore*”, si një lloj i veçantë i bashkëpronësisë në tërësi, rregullohet nga Kodi Civil nenet 222-230, por përveç parashikimeve ligjore, aplikimi i këtij instituti të së drejtës në praktikë, duket sikur nuk ekziston. Gjithashtu, rregullat ligjore lidhur me të krijojnë jo pak herë pengesa të panevojshme sa i takon caktimit të rrethit të bashkëpronarëve, zgjedhjes së kryetarit të familjes dhe tjetërsimit të sendit. P.sh, lidhur me faktin nëse duhet apo jo ti drejtohesh gjykatës me kërkesë për lëshimin e autorizimit, për fëmijët e mitur në çastin e tjetërsimit të sendit, tokë bujqësore, ekzistojnë praktika gjyqësore të ndryshme dhe në kundërshtim me njëra tjetrën. Në këtë kuptim ky institut i së drejtës duhet të rishikohet për t’u përshtatur me kërkesat, praktikat dhe interesat e shoqërisë sot.

Së treti, nga njëra anë Njësitë e Qeverisjes Vendore, janë persona juridikë dhe si të tillë ata gëzojnë të drejta pronësie, të fituara më së shumti nga procesi i transferimit të pronave nga qeverisja qendrore te qeverisja lokale. Nga ana tjetër, dispozita ligjore u kufizojnë atyre, gjatë procedurave të privatizimit, ushtrimin e të drejtës së disponimit, e cila dihet është e dejtë përbërëse thelbësore e të drejtës së pronësisë. Shitja e këtyre pronave bëhet nga Drejtoria e Shitjes së Pronës Publike, pranë Ministrisë së Financave. Madje edhe të ardhurat nga shitja i kalojnë buxhetit të shtetit. Një gjë e tillë bie ndesh edhe me parimet e decentralizimit. Për këto arsye do të qe e rekomandueshme rregullimi i kësaj situate ligjore, nëpërmjet amendimeve në legjislacionin për privatizimin.

Së katërti, legjislacioni për legalizimet dhe ligji për kthimin dhe kompensimin e pronës, ish pronarëve duhet të përshtatet, në mënyrë që pronarët, që humbasin pronësinë mbi

truallin, për efekt të ligjit për legalizimin e ndërtime pa leje, të përfitojnë shpërblimin për marrjen e pronës së tyre, në një kohë më të arsyeshme dhe jo në një afat të tej zgjatur, në respekt të parimit të proporcionalitetit. (për analogji shih kohën e marrjes së shpërblimit për pronarët që shpronësohen për interes publik)

Së pesti, në bazë të ligjit për shpronësimin për interes publik, përfitojnë shpërblime për humbje vetëm pronarët e atyre pronave, që prishen dhe janë të regjistruara në ZRPP. Në mënyrë që të përfitojnë dëmshpërblime dhe të gjejnë shprehje edhe të drejta të tjera si ajo e strehimit, sugjeroj që të kompensohen për dëmet e shkaktuara, eventualisht, jo vetëm pronarët e pasurive, por edhe poseduesit e pronës që shpronësohet, si p.sh poseduesit e ndërtimeve pa leje (përfitues të legjislacionit për legalizimin e ndërtimeve pa leje), ose poseduesit pa titull, të tilla si komuniteti rom, sidomos kur prona përdoret për qëllim strehimi, etj.

Së gjashti, në ligjin nr. 10186/2009, *“Për rregullimin e pronësisë së truallit dhe objektit në zonat me përparësi turizmin”*, i ndryshuar, pika 3 e nenit 9 parashikon ndalimin e ndarjes së truallit (bashkëpronësi e detyrueshme) nga bashkëpronarët. Ky qëndrim përforcohet në pikën 4 të nenit 9, sipas së cilës: *“Çdo veprim juridik, që kryhet me qëllim shkeljen e ndalimit të mësipërm, është absolutisht i pavlefshëm”*. Në një interpretim logjik, ligjvënësi supozohet ti referohet rasteve kur pjesëtimi i sendit nuk është në vullnetin e të gjithë bashkëpronarëve, në të kundërt këto parashikime bien ndesh me parashikimet e Kodit Civil për bashkëpronësinë e detyrueshme (nenet 209-221 të Kodit Civil) si dhe me ligjin e posaçëm për bashkëpronësinë në ndërtesat e banimit, sipas të cilave në rast të zhvillimit të pronës apo vullnetit të të gjithë bashkëpronarëve nuk ka pse të ketë kufizime për sa i takon ndarjes së pronës.

Për të harmonizuar këto dispozita sugjeroj që në ligjin për rregullimin e pronësisë së truallit në zonat me përparësi turizmin të shtohet një tjetër nen ku të përjashtohet nga

aplikimi i pikës 3 dhe 4 të nenit 9, rastet kur të gjithë bashkëpronarët janë dakord ose shumica e cilësuar e tyre (p.sh $\frac{3}{4}$).

Së shtati, në ligjin për regjistrimin e pasurive të paluajtshme do të qe e rekomandueshme rregullimi i përgjegjësisë lidhur me garantimin e blerësit në mirëbesim, i cili nuk gëzon mbrojtje nga legjislacioni aktual lidhur me vlefshmërinë e titullit të pronësisë. Në sisteme regjistrimi me karakter deklarativ, kjo përgjegjësi i takon një subjekti tjetër. Në kushtet kur sistemi jonë i regjistrimit edhe pse nuk thuhet shprehimisht në ligj, interpretohet si sistem me karakter deklarativ, garancia e blerësve me mirëbesim mund të mbulohet nga një subjekt tjetër, duke marrë për shembull praktikën e vendeve të ngjashme si p.sh atë italiane, ku kjo përgjegjësi i takon Noterit Publik.

Së teti, për sa i takon parashikimeve ligjore lidhur me institutin e të drejtës së parablerjes është e rekomandueshme bërja e disa amendimeve ligjore që të adresojnë pa mundësinë e aplikimit të saj në praktik për shkak të mangësive ligjore si dhe mundësia e kufizimit të saj në rastet kur e drejta e parablerjes bëhet pengesë për realizimin e interesave më mbizotëruese. Në këtë kuptim sugjeroj të bëhen ndryshime ligjore, si më poshtë:

- Ushtrimi i kësaj të drejte që u takon bashkëpronarëve sipas Kodit Civil, të garantohet nga Noteri Publik që kryen procedurën e shitjes.
- E drejta e parablerjes që gëzohet nga ish pronari, në bazë të legjislacionit të kthimit dhe kompensimit të pronave, të garantohet nga nëpunësi i administratës publike i ngarkuar me procedurat e shitjes së pronës shtetërore.
- E drejta e parablerjes e njohur nga ligji për shitblerjen e tokës bujqësore, kullotë e livadh, të garantohet nga ZRPP. Konkretisht në listën e dokumentacionit të nevojshëm për regjistrimin e transaksionit mbi këto objekte të shtohet edhe evidenca, lidhur me respektimin e procedurës së parablerjes.

- E drejta e parablerjes e njohur nga ligji për planifikimin urban, të garantohet nga ZRPP.
- E drejta e parablerjes, në praktikë ndeshet me disa kufizime, si p.sh ajo nuk aplikohet, kur pjesa në bashkëpronësi shitet në ankande publike nga autoritetet publike dhe gjyqësore, apo sipas procedurave të legjislacionit për sekuestrimet dhe konfiskimet. Për t'iu përshtatur praktikës duhet të plotësohet boshllëku ligjor, lidhur me këtë, duke parashikuar kufizime të aplikimit të së drejtës së parablerjes, në legjislacionin përkatës. (Kodi Civil, 1929 parashikonte kufizime)
- E drejta e parablerjes duhet të kufizohet për sendet ku shteti është bashkëpronar, me qëllim të përdorim të këtyre aseteve shtetërore për përmbushjen e interesit publik të strehimit së të pastrehëve.

Së nënti, nisur nga parashikimi i nenit 299 të Kodit Civil poseduesit i takon përfitimi i rimbursimit të shpenzimeve të bëra mbi sendin dhe për të përfituar këto Kodi Civil i njeh të drejtën të mbajnë sendin deri në rimbursimin e tyre nga pronari. Nga sa u analizua më sipër konkludojmë se ish qiramarrësit, si posedues në banesat ish pronë private, me miratimin Aktit Normativ 3/2012, mbetën praktikisht, përveçse shpesh herë të pastrehë, por pa asnjë garanci ligjore për gëzimin e kësaj të drejte.

Në këtë këndvështrim do të ishte e rekomandueshme përmirësimi i këtij Akti Normativ, për sa ka mbetur i pa zbatuar për të reflektuar kundërshtitë ligjore të cituara më sipër.

REKOMANDIME STRUKTURALE DHE PËR STUDIME TË ARDHSHME

Së pari, si alternativë, sugjerohet trajnimi i gjyqtarëve të shkallës së parë, noterëve dhe punonjësve të gjendjes civile, lidhur me interpretimin e dispozitave ligjore për familjen bujqësore.

Së dyti, Ligji nr 10192, datë 3.12.2009 “*Për parandalimin dhe goditjen e krimit të organizuar dhe trafikimit, nëpërmjet masave parandaluese kundër pasurisë*”, i ndryshuar nuk përjashton nga konfiskimi, pasurinë, e cila përbën mjet të vetëm të ardhurash për personat e mitur apo të paaftë për punë, në ngarkim të personit të dyshuar a familjarëve të tij. Përjashtimi i kësaj pjese të pasurisë, mund të jetë objekt i studimeve të ardhshme.

Së treti, procedurat e falimentimit, parashikuar nga ligji nr. 8901/2002 “*Për falimentimin*,” i ndryshuar, haset vështirësi në praktikë, për sa i takon realizimit të të drejtave të kreditorëve, për shkak të mungesës të një *regjistri të debive*, i cili duhet organizuar në mënyrë institucionale. Kjo çështje mund të jetë objekt i studimeve të ardhshme.

Së katërti, një zgjidhje e drejtë e konfliktit të krijuar mes ish pronarëve dhe qiramarrësve në shtëpitë me ish pronarë do të ishte nga njëra anë kthimi fizik i pronës, por edhe kompensimi për kohën gjatë së cilës pronarët nuk mundën të gëzonin pronën e tyre dhe nga ana tjetër zgjidhja e problemit të strehimit të qiramarrësve. Kjo kërkon studime të mëtejshme të zgjidhjeve në legjislacionin që adreson problemet e strehimit.

BIBLIOGRAFIA

LITERATURASHQIPTARE

1. Benussi Baltazar (1931), *“Sendet, Zotnimi dhe modifikimet e tij”*, Botim i Ministrisë së Drejtësisë
2. Dedaj Ndue (2010), *“Kanuni mes kuptimit dhe keqkuptimit”*, Tiranë
3. Elezi Ismet (2006), *“Kanuni i Labërisë”*, Shtëpia Botuese Toena
4. (At) Gjeçovi Shtjefën (1910-1925), Kanuni i Lek Dukagjinit
5. Goci Haxhi, (1960-1985) Kanuni i krahinës së Bendës, Shtëpia Botuese Ombra GVG
6. Grgic.A, Mataga.Z, Longar M dhe Vilfan.A (2007) *“Manuali nr 10 e drejta e pronës sipas KEDNJ”*, Këshilli i Evropës
7. Ikonimi Luljeta (2010), *“Filozofi e së drejtës”*, botimi i dytë, Onufri
8. Kondilli Valentina (2010), *“E drejta civile, pjesa II, pronësia, të drejtat reale dhe trashëgimia”*
9. Kripa Dorina, (2006) *“Huaja Hipotekore dhe Pasuritë e Paluajtshme”*, shtëpia botuese & shtypshkronja Pegi
10. Mandro Arta, (2007) *“E drejta romake”*, Shtëpia botuese Emal
11. Mecani Delo, (2004) *“Pronësia mbi tokën”*, Shtëpia botuese Albaper
12. Nuni A, Hasneziri L, (2007) *“Leksione të së drejtës së pronësisë”*, Tiranë
13. Rama Arlind, (2013) *“Të Drejtat e Pronësisë në Shqipëri; Sfida dhe Perspektiva”*, mundësuar nga fondacioni “Friedrich-Ebert”
14. Saraçi Alvin, (2012) *“Konfiskimi i pronës dhe grabitja e arit (1944-1955)”*, Instituti i studimit të krimeve dhe pasojave të komunizmit
15. Semini Mariana, (2006) *“E drejta e detyrimeve dhe kontratave: pjesa e posaçme”*, Shtëpia botuese Scanderbeg Books
16. Shehu Avni, (2000) *“Pronësia”*, Shtëpia botuese Albin, 2000
17. Vata Ndoc (2005) *“Regjistrimi i tokës dhe i treguesve të saj”*, Shtëpia botuese Geer
18. *“Në mbrojtje të lirive themelore, jurisprudencë dhe interpretime të rregullimit të jetës dhe aktivitetit të autoriteteve shtetërore në Evropë”*, (2010) Qendra Shqiptare e rehabilitimit të traumës dhe torturës Tiranë,

LITERATURA E HUAJ

1. Aliu Abdulla (2009) *“E drejta sendore”*, Prishtinë
2. Allen Thomas, (2000) *“Introduction dhe the right of property in common law”*, Cambridge University Press
3. Biagini Antonello (1999) *“Storie dell’Albania Dalle Origine ai Giorni Nostri”*, Bompiani, Milano
4. Calgano Francesco (2006) *“E drejta private”*, përkthyer nga Alban Brati, Shtëpia botuese “Luarasi”
5. Doebller Kurtis, (2006) *“Introduction to International Human Rights Law”* CD Publishing
6. Erick Freyfogle, (2007) *‘Private Property; correcting the half truths’*, Planning and Environmental laË vol. 59, no.10
7. Ewan Macintyre, (2008) *“Business Law”*, fourth edition, Pearson Education Limited, Londer
8. Fromount Michel(2009), *“Sistemet e huaja më të mëdha të së drejtës”*, Shtëpia botuese Papirus
9. Fuller Lon (1964) *“Morality of Law”*, Yale University press, vol 2

10. Gudmundur Alfredsson; Eide, Asbjorn (1999) "*The Universal Declaration of Human Rights: a common standard of achievement.*" Martinus Nijhoff Publishers
11. Jane P, Mallor A, James B, Thomas B, Michael J, Phillips A, Langvardt W, (1998) "*Business law and Regulatory Environment*" vol 10, botuar nga McGraë-Hill Companies
12. Lock John, (1980) "*Two Treatises of Government*"(1690), Hackett Publishing Company, Indianapolis
13. Lou DoWine Mary (1998) "*Property in Europe: Law and Practice*", Smerald Grup Publishing Limited
14. Mayneni Dr. S.R, (2007) "*Jurisprudence (Legal Theory)*", Asia Law House
15. Serment Laurent, (1999) "*The European Convention on Human Rights, Human Rights files no.11 rev*", Council of Europe Publishing
16. Roscoe Pound (1959) "*An introduction to the philosophy of law*", Yale University Press
17. Zhan Zhak Ruso (1755), "*Discourse in Inequality*", March Michel Rey
18. Waldron.J (1988), "*The right to private property*", Clarendon Press, Oxford
19. Wilson James (2010), "*American Politics, Then & Now: And Other Essays*", American Enterprise Institute Press

STUDIME DHE ARTIKUJ SHKENCORË

1. Aleksandër Gregori, (2003) "*Property as a fundamental constitutional right? The German example*"http://scholarship.law.cornell.edu/cgi/viewcontent.cgi?article=1003&context=clsops_papers (parë më janar 2013)
2. Dollani Nada (2010) "*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
3. Dule Irena, (2012) "*Dy të drejta në konflikt,*" Revista shkencore, Albania University, OPTIME nr 2
4. Harxhi Paskal (2004) "*Regjimi juridik i tokës bujqësore në Shqipëri*" , botuar në revistën *studime juridike*, Universiteti i Tiranës, Fakulteti i Drejtësisë, 2004.
5. Kochan Donald (1996) "*Reforming the law of takings in Michigan; The case for strengthening the property rights of Michigan Citizens Mackinac center for public policy report*" ,
http://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=928740(parë më dhjetor 2013)
6. Maho Besnik (2010) "*Transferimi i pasurive të paluajtshme një aset i rëndësishëm për mirëfunksionimin e organeve të qeverisjes vendore*", Revista shkencore Jus and Justicia 5, Uet Press
7. Matlija Dorian, Irene Dule, Theodoros Aleksandridis (2014) "*Analysis of Albanian legislation aimed at addressing the housing issue for vulnerable population groups at risk of force eviction from their domiciles*", Fondacioni Shoqëria e Hapur për Shqipërinë SOROS,
https://www.osfa.al/sites/default/files/analize_e_legjislacionit_per_problemet_e_strehimit.pdf (parë më dhjetor 2014)
8. Mema Fatmir, Koçi Nevruz (2002) "*Mass privatization process and post privatization in Albania*", South East Development Centre

Materiale të tjera nga interneti

9. https://e-justice.europa.eu/content_land_registers_in_member_states-109-es-en.do?member=1 (parë më korrik 2013)
10. Korpus Juris Civile 529-535 p.e.s.,
<http://www.infoplease.com/encyclopedia/society/corpus-juris-civilis.html> (parë më korrik 2013)
11. Kushtetuta Amerikane, 1791,
<http://www.franklincountypa.gov/da/Documents/US%20Constitution.pdf> (parë më korrik 2013)
12. Kushtetuta e Republikës së Italisë,
1947, https://www.senato.it/documenti/repository/istituzione/costituzione_ingles e.pdf (parë më dhjetor 2013)
13. "Strategjia Kombëtare për Zhvillim dhe Integrim: Raport Progresi" 17 nëntor 2008, Këshilli i Ministrave. 2009
14. "Qeverisja në mbrojtjen e të drejtave të pronës së paluajtshme në Shqipëri : Sfidë e vazhdueshme," (qershor 2011), Banka Botërore
http://siteresources.worldbank.org/INTALBANIA/Resources/Governance_prope rty_Albanian.pdf
15. http://www.echr.coe.int/NR/rdonlyres/E6B7605E-6D3C-4E85-A84D-6DD59C69F212/0/Graphique_violation_en.pdf (parë më janar 2013)
16. "Corruption prevention in respect of members of parliament, judges and prosecutors, Evaluation Report Albania" (2014) Adopted by GRECO at its 63rd Plenary Meeting (Strasbourg, 24-28 March),
[http://www.coe.int/t/dghl/monitoring/greco/evaluations/round4/GrecoEval4\(201 3\)9_Albania_EN.pdf](http://www.coe.int/t/dghl/monitoring/greco/evaluations/round4/GrecoEval4(201 3)9_Albania_EN.pdf) (parë më korrik 2013)
17. Jean-Francois Akandji-Kombe "Udhërrëfyes për përdorimin e Konventës Evropiane së të Drejtave të Njeriut", dhjetor 2005, <http://www.coe.int> (parë më korrik 2013)

JURISPRUDENCË SHQIPTARE

1. Vendimi nr 11/1993 i Gjykatës Kushtetuese
2. Vendimi nr 4/1994 i Gjykatës Kushtetuese
3. Vendim nr 7/1994 i Gjykatës Kushtetuese
4. Vendimi nr 12/2000 i Gjykatës Kushtetuese
5. Vendim nr 29/2006 i Gjykatës Kushtetuese
6. Vendimi nr 11/2007 i Gjykatës Kushtetuese
7. Vendimi nr 35/2007 i Gjykatës Kushtetuese
8. Vendim nr 3/2009 i Gjykatës Kushtetuese
9. Vendim nr 27/2010 i Gjykatës Kushtetuese
10. Vendimi nr 1/2013 i Gjykatës Kushtetuese
11. Vendimi Gjykatës së Lartë, nr 1349/ 2001.
12. Vendimi Gjykatës së Lartë, nr 23/2002
13. Vendimi i Gjykatës së Lartë, nr 24/2002
14. Vendimi i Gjykatës së Lartë, nr 602/ 2012.
15. Vendim i Gjykatës së Apelit, Tiranë, nr. 2257, dt. 02.10.2012
16. Vendim i Gjykatës së Apelit, Tiranë, nr. 985, dt 24.04.2013
17. Vendim i Gjykatës së Apelit, Tiranë nr 1472, dt. 20.06.2013
18. Vendim i Gjykatës së Shkallës së Parë, Tiranë nr. 7918, dt. 27.07.2012
19. Vendim i Gjykatës së Shkallës së Parë, Tiranë, nr. 7758, dt. 10.10.2012.
20. Vendim i Gjykatës së Shkallës së Parë, Tiranë nr. 2528, dt 12.03. 2013

21. Vendim i Gjykatës së Shkallës së Parë, Tiranë, nr. 5291, dt. 28.04.2014
22. Vendimi i Gjykatës së Shkallës së Parë, Tiranë nr. 6276, dt. 28.05.2014

JURISPRUDENCË GJYQËSOREE HUAJ DHE NDËRKOMBËTARE

1. Poletown Neighborhood Council kundër City of Detroit(1981),http://elr.info/litigation/%5Bfield_article_volume-raë%5D/20778/poletown-neighborhood-council-v-detroit-city (parë më djektor 2013)
2. Vendim i Gjykatës Kushtetuese Gjermane, 24 BVerfGE (1968)
3. Vendimi i GJEDNJ *Sunday Times kundër Mbretërisë së Bashkuar*, (1975)
4. Vendimi i GJEDNJ *Marckx kundër Belgjikës*, (1979)
5. Vendimi i GJEDNJ *Silver dhe të tjerët kundër Mbretërisë së Bashkuar*, (1983)
6. Vendimi i GJEDNJ *Agosi kundër Mbretërisë së Bashkuar*, (1986)
7. Vendimi i GJEDNJ *James dhe të tjerë kundër Mbretërisë së Madhe*, (1986)
8. Vendimi i GJEDNJ *Lithgow kundër Mbretërisë së Bashkuar*, (1986)
9. Vendimi i GJEDNJ *Mellacher kundër Austrisë*, (1989)
10. Vendimi i GJEDNJ *Hentrich kundër Francës*, (1994)
11. Vendimi i GJEDNJ *Raimondo kundër Italisë*, (1994)
12. Vendimi i GJEDNJ *Pressos Compani Naviera Sa kundër Belgjikës*, (1995)
13. Vendimi i GJEDNJ *Scollo kundër Italisë*, (1995)
14. Vendimi i GJEDNJ *Gasus Dossier und Fodertechnik GmbH k. Hollandës*, (1995)
15. Vendimi i GJEDNJ *Iatridis kundër Greqisë*, (1999)
16. Vendimi i GJEDNJ *Former King of Greece kundër Greqisë*, (2000)
17. Vendimi i GJEDNJ *Arcuri dhe të tjerë kundër Italisë*, (2001)
18. Vendimi i GJEDNJ *Hatton & të tjerë v. Mbretërisë së Bashkuar* (2001)
19. Vendimi i GJEDNJ, *Prince Hans-Adam II of Liechtenstein kundër Germany*, (2001)
20. Vendimi i GJEDNJ *Broniowski kundër Polonisë*, (2004)
21. Vendimi i GJEDNJ, *Beshiri kundër Shqipërisë*, (2006)
22. Vendimi i GJEDNJ *Ramadhi dhe të tjerët kundër Shqipërisë*, (2007)
23. Vendimi i GJEDNJ, *Hamzaraj kundër Shqipërisë*, (2009)
24. Vendimi i GJEDNJ *Vrioni dhe të tjerë kundër Shqipërisë dhe Italisë*, (2009)
25. Vendimi i GJEDNJ *Gravina kundër Italisë*, (2010)
26. Vendimi i GJEDNJ *Drizakundër Shqipërisë*, (2011)

LEGJISLACION

1. Deklarata Universale e të Drejtave të Njeriut
2. Konventa Ndërkombëtare e të Drejtave Ekonomike, Sociale dhe Kulturore
3. Konventa Ndërkombëtare e të Drejtave Politike dhe Civile.
4. Konventa Evropiane për të Drejtat e Njeriut
5. Kushtetuta e Shqipërisë (1998)
6. Kodi Civil 1994,
7. Kodi i Procedurës Civile
8. Ligji 107/2014 “Për planifikimin e territorit,”
9. Akti Normativ nr. 3, dt. 1.03.2012, “Për lirimimin e banesave pronarëve të ligjshëm nga qytetarët e pastrehë, banues në banesat ish pronë e subjekteve të shpronësuar”
10. Ligj nr. 38/2012 “Për shoqëritë e bashkëpunimit bujqësor”.
11. Ligji 10018/2011 “Për avokaturën e shtetit”, i ndryshuar
12. Ligji nr 10192, datë 3.12.2009 “Për parandalimin dhe goditjen e krimit të organizuar dhe trafikimit, nëpërmjet masave parandaluese kundër pasurisë,” i ndryshuar.

13. Ligji nr. 10 186, datë 5.11.2009 “Për rregullimin e pronësisë mbi truallin shtetëror në zonat me përparësi turizmin,” i ndryshuar
14. Ligji nr. 10 112, dt. 9.4.2009, “Për administrimin e bashkëpronësisë në ndërtesat e banimit”, i ndryshuar
15. Ligji nr. 9901, dt. 14.04.2008, “Për Tregtarët dhe Shoqëritë Tregtare”
16. Ligji nr. 9693/2007 “Për fondin kullosor,” i ndryshuar
17. Ligji nr. 9482, datë 3.4.2006 “Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje” të ndryshuar.
18. Ligji për 9385/2005, “Për pyjet dhe shërbimin pyjor,” i ndryshuar
19. Ligji nr. 9235, date 29.7.2004 “Për kthimin dhe kompensimin e pronës”, i ndryshuar
20. Ligji nr. 9244, date 17.6.2004, “Për mbrojtjen e tokës bujqësore,” i ndryshuar
21. Ligji nr. 9232/2004 “Për programet sociale për strehimin e banorëve në zonat urbane”, i ndryshuar
22. Ligji 8901/2002, “Për falimentimin”, i ndryshuar,
23. Ligji nr 8652/2000 “Për organizimin dhe funksionimin e qeverisjes vendore,”
24. Ligji nr. 8561, datë 22.12.1999 “Për shpronësimet dhe marrjen në përdorim të përkohshëm të pasurisë pronë private për interes publik”
25. Ligj nr. 8337, datë 30.4.1998 “Për kalimin në pronësi të tokës bujqësore, pyjore, livadheve dhe kullotave,” i ndryshuar
26. Ligji nr. 8306, datë 14.03.1998 “Për strategjinë e privatizimit të sektorëve me rëndësi të veçantë” i ndryshuar
27. Ligj nr. 7983, datë 27.7.1995 “Për shitblerjen e tokës bujqësore, livadheve dhe kullotave,” i ndryshuar
28. Ligji nr. 8053, datë 21.12.1995 “Për kalimin në pronësi pa shpërblim të tokës bujqësore”, i ndryshuar
29. Ligji nr. 7652, dt. 23.12.1992, “Për privatizimin e banesave shtetërore”, i ndryshuar
30. 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
31. Ligji nr. 7501, datë 19.07.1991, “Për tokën,” i ndryshuar
32. Direktiva 94/47/EEC e Komisionit Evropian,
http://ec.europa.eu/consumers/archive/cons_int/safe_shop/timeshare/index_en.htm (parë më korrik 2013)
33. Opinioni i Komisionit të Venecias nr 277-2004 “Mbi projektligjin për njohjen, kthimin dhe kompensimin e pronës në Republikën e Shqipërisë”, [http://www.venice.coe.int/Webforms/documents/default.aspx?pdffile=CDL-AD\(2004\)009-e](http://www.venice.coe.int/Webforms/documents/default.aspx?pdffile=CDL-AD(2004)009-e) (parë më qershor 2013)
34. VKM nr. 452, datë 17.10.1992 “Për ristrukturimin e Ndërmarrjeve Bujqësore”
35. VKM nr.203, dt. 3.5.1995 “Për privatizimin e ndërmarrjeve të vogla e të mesme”, i ndryshuar
36. VKM nr. 608, datë 30.10.1995 “Për transferimin e aksioneve të shtetit personave pjesëmarrës në ankandet e shoqërive tregtare shtetërore”
37. VKM nr. 438, datë 14.08.1995 “Për privatizimin e ndërmarrjeve shtetërore të transformuar në shoqëri tregtare”;
38. VKM nr. 532 dt 5.10. 2000, “Për Aproximin e Strategjisë për Biodiversitetin”
39. Vendimi Unifikues nr. 9/2002i Gjykatës së Lartë
40. Vendimi Unifikues nr. 23/2002 i Gjykatës së Lartë.
41. Vendimi Unifikues nr. 24/2002 i Gjykatës së Lartë

42. Vendimin Unifikues nr 5/2004 i Gjykatës së Lartë
43. Kodi Civil, 1929
44. Ligji nr. 115, dt. 23 dhjetor 1925, “*Mbi amnistinë e t’arratisurve politik*”, botuar në fletoren zyrtare 99, 29 dhjetor 1925.
45. Ligji nr. 160, dt. 19.09. 1928 “*Mbi amnistinë e t’arratisurve politikë*”, botuar në fletoren zyrtare nr. 92, dt. 22 shtator 1928.
46. Ligji nr. 25, datë 15 dhjetor 1944, “*Mbi konfiskimin e pasurive të tundshme dhe të patundshme t’arratisurve politikë*”, Gazeta Zyrtare nr. 2, dt. 23.01.1945.
47. Ligji nr. 36, dt. 13 janar 1945, “*Mbi konfiskimin e pasurive të shtetasve italianë e gjermanë në Shqipëri*”, botuar në Gazeta Zyrtare nr 3, dt. 23.01.1945
48. Ligji nr. 37, dt. 13 janar 1945, “*Mbi tatimin e jashtëzakonshëm*”, botuar në Gazetën Zyrtare nr. 3, dt. 23.01.1945
49. Ligji nr. 40, datë 14 janar 1945 “*Dispozita të përgjithshme mbi konfiskimin e pasurive private*”, Gazeta Zyrtare nr. 3, dt, 23 janar 1945
50. Ligji nr 41, dt. 14.01.1945 “*Mbi organizimin dhe funksionimin e gjykatave ushtarake*”
51. Ligji nr. 108, datë 29.08.1945 “*Për Reformën Agrare*”.
52. Ligji nr. 382, datë 24.12.1946, “*Mbi dispozita të përgjithshme penale*”
53. Dekreti nr. 221, datë 22 nëntor 1946. “*Mbi kontrollimin e pasurive të vëna gjatë regjimeve të kaluara prej funksionarëve dhe sipërmarrësve të shtetit*”
54. Ligji nr. 481, dt. 30.07.1948 “*Mbi shpronësimin e pasurive private të paluajtshme për interes të përgjithshëm*”.
55. Dekreti “*Mbi trashëgiminë*” (1954)
56. Dekreti “*Mbi pronësinë*” (1955)