

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KUVENDI
PROJEKT-LIGJ
Nr..... datë.....

PËR KTHIMIN DHE KOMPENSIMIN E PRONAVE SIPAS KUSHTETUTËS

Ky ligj përmbledh në një ligj të vetëm të gjitha pjesët e 27 ligjve, 234 vendimeve, 356 amendimeve, të legjislacionit egzistues 1991-2013 për ato pjesë që ato përputhen me të drejtën e pronës dhe korrekton aktet e nxjerra në shkelje me detyrimet kushtetuese, me të drejtën e pronës së trashëguar për pjesët që nuk janë në përputhje me nenin 181 dhe 41 të Kushtetutës dhe Kodin e Procedures Administrative.

Në bazë të Kushtetutës së Republikës së Shqipërisë (Neneve 4/3, 122/2, 41, 44, 181), dhe Nenit 1 të Protokollit 1 të Konventës për Mbrojtjen e të Drejtave të Njeriut dhe të Lirive Themelore (Konventa Europiane mbi të Drejtat e Njeriut), të Nenit 17 të Deklaratës Universale mbi të Drejtat e Njeriut dhe vendimit pilot të GJEDNJ, datë 31 Korrik 2012, me kërkesën e një grupi deputetësh

KUVENDI I REPUBLIKËS SË SHQIPËRISË
VENDOSI:

Neni 1

Objekti dhe Shtrirja e Efektit të Ligjit

1. Ky ligj ju njeh dhe ju kthen subjekteve të shpronësuar apo trashëgimtarëve të tyre ligjore, sipas rastit, pasuritë që u janë shtetëzuar, konfiskuar ose sekuestruar me akte ligjore dhe vendime penale të shpallura pas datës 29 nëntor 1944, si edhe pasuritë e marra pa të drejtë dhe të disponuara arbitrarisht nga shteti pas vitit 1991, në shkelje të së drejtës së pronësisë dhe të detyrimeve kushtetuese sipas "Dispozitave Kryesore Kushtetuese" të hyrë në fuqi më 29.04.1991 dhe Kushtetutës së Shqipërisë të miraturar me 28.11.1998 dhe që aktualisht është në fuqi.

2. Ky ligj e shtrin efektin e tij detyrues, për të gjitha pronat e paluajtëshme të shtetëzuara, konfiskuara, sekuestruara ose të marra padrejtësisht dhe arbitrarisht nga shteti, pavarësisht nga zëri kadastral dhe vendndodhja e tyre (tokë e ish fermave apo ish kooperativave, ndërtesë, truall, tokë bujqësore dhe jo bujqësore, kullotë, pyll, etj).

3. Brenda javës së hyrjes në fuqi të këtij ligji, Agjencia për Kthimin dhe Kompensimin e Pronave (AKKP) zëvendësohet nga Kolegji mbi Pronat/Pronësinë (KmP). KmP-ja, e ngjashme me Kolegjin Zgjedhor, do të ndërtohet si organizëm/gjykatë përfundimtar/e për çështjet e pronësisë. KmP-ja do të përbëhet nga juristë shqiptarë dhe të huaj, gjedetë topografë, specialistë nga Instituti Gjeografik Ushtarak i Shqipërisë, specialistë arkivash, specialistë të pronave të patundshme, ekonomistë, dhe specialistë të tjerë pronash, sipas nevojës. Pjesa më e madhe e KmP-së do të përbëhet nga juristë e specialistë që janë të huaj ose shqiptarë që jetojnë jashtë vendit dhe ku anëtarët e KmP-së zgjidhen nëpërmjet konsensusit të dy grupeve kryesore parlamentare dhe të shoqatave "Pronësi me Drejtësi" dhe "Bregdeti"-grupi historik kryesor i interesit, ku secili nga këto tre grupe propozojnë një numër të barabartë anëtarësh. KmP-ja do të vendoset në Tiranë dhe do të jetë përgjegjëse për marrjen e të gjitha masave të nevojshme për të adresuar (korrigjuar) të gjitha aktet e gabuara në dhënien e titujve të pronësisë. KmP-ja ka gjithashtu detyrimin që të verifikojë, brenda dy muajve, ankesat për tituj pronësie të parregullt, për çdo lloj prone, pavarësisht nga zëri kadastral apo vendndodhja e pronës dhe të shpallë pavlefshmërinë e tyre nëpërmjet procedurës gjyqësore, duke qenë vetë organizëm/gjykatë përfundimtar/e. Ky vendim mund të ankimohet direkt në Gjykatën e Lartë.

4. Në zbatim të këtij ligji, Komisioni i Vlerësimit të Pasurive të Patundshme (KVPP) do të ndërtohet brenda një muaji të krijimit të KmP-së. KVPP-ja do të përbëhet nga vlerësues të licensuar pronash të patundshme, përfaqësues të qeverisë lokale, të Zyrës së Regjistrimit të Pasurive të Patundshme (ZRPP), të pronarit të shpronësuar të tokës dhe të pronarit të ndërtimit, sipas rastit.

Neni 2

Kthimi i Pronave të Patundshme

1. Procedura për kthimin e pronës tek subjektet e shpronësuar është kryesisht detyrim i shtetit.

Brenda 2 muajve të krijimit, Kolegji mbi Pronësinë do të krijojë Regjistrin (Bazën e të Dhënave) Elektronik të pronave të patundshme në gjendjen që kanë qenë përpara vitit 1945. Ky regjistër do të përmbajë emrat e pronarëve përpara vitit 1945, duke listuar pronat e secilit prej tyre me sasinë dhe vendndodhjen, përfshirë edhe pronat e shtetit aty ku shteti është pronar.

Një Regjistër Elektronik i Gjendjes Civile duhet të krijohet bazuar në regjistrin e gjendjes civile të vitit 1945. Mangësitë që mund të konstatohen do të plotësohen me regjistrimet e gjendjes civile të bëra në vitin 1930 dhe 1923. Ky regjistër civil do të përdoret, midis të tjerash, për të kontrolluar dhe për të identifikuar me saktësi pronarët e listuar në regjistrin elektronik të pronësisë, duke përdorur ditëlindjen, emrat e prindërve, vendbanimin dhe të dhëna të tjera të regjistrin civil.

Duhet të ketë akses të plotë ndaj të gjitha arkivave. Shumë prej të dhënave arkivore për të njejtën pronë gjenden në vende të ndryshme të së njejtës arkivë ose në arkiva të ndryshme prandaj, për të përcaktuar me saktësi dhe plotësisht sasinë e pronës, vendndodhjen dhe pronësinë e saj, hapja e plotë e arkivave është shumë e rëndësishme.

Kurdo kur në të dhënat arkivore përdoren njësi të vjetra matëse atëherë të përdoret Sistemi Matës i Mbretërisë i vitit 1933 i cili zërthen dhe interpreton këto të dhëna.

Regjistri Elektronik i Pronësisë, me emrat e pronarëve siç janë përpara 1945 dhe të trashëgimtarëve të tyre ligjore (sipas vendimeve të gjykatave) së bashku me të dhënat mbi pronat e tyre si edhe të dhënat për të gjithë pronat e shtetit, të publikohet online.

2. Të gjitha pronat e patundshme ju njihen dhe ju kthehen pronarëve apo grupeve të shpronësuar, me përjashtim të rasteve që përcakton Neni 5, paragrafi 1, i këtij ligji. Kthehen gjithashtu edhe pronat e përbashkëta të fshatrave të cilat do të administrohen nga kuvendet e fshatrave përkatës.

3. Kthimi i pronave do të bëhet bazuar në dokumentat, që përfshijnë por nuk kufizohen me dokumentat e Kadastrave, Hipotekave, të të gjitha arkivave në vend dhe atyre të huaja, si edhe çfarëdo lloj dokumenti tjetër zyrtar që mund të furnizohet, midis të tjerëve, edhe nga vetë pronarët e shpronësuar.

4. Palët e treta, që sipas legjislacionit në fuqi mbas 29.04.1991 kanë përfituar prona që nuk u përkasin atyre (pra nuk e kanë trashëguar, blerë apo dhuruar nga pronari i ligjshëm), përmes gjeneratave të para apo pasardhëse të transaksioneve të tilla, detyrohen të njohin si pronar subjektin e shpronësuar ose shtetin, sipas rastit.

5. Të gjitha investimet e bëra nga palët e treta mbi pronat e përshkruara në patragrafin 4 të këtij neni, i nënshtrohen Neneve 4 dhe 6 të këtij ligji.

6. Të gjitha palët e treta të përshkruara në paragrafin 4 të këtij neni i nënshtrohen Nenit 8 të këtij ligji, sipas rastit.

7. Një barrë mbi çdo pronë të patundshme në vend vendoset automatikisht që në momentin e publikimit të këtij ligji në Fletoren Zyrtare. Çdo shitje e pasurive të patundshme e bërë mbas 23 Qershor 2013 është me rezeervë. Asnjë shitjblerje e çdo pasurie të patundshme nuk mund të bëhet dhe asnjë titull pronësie nuk mund të lëshohet pa patur më parë një heqje të barrës nga Kmp-ja që çertifikon se nuk ka më asnjë pretendim mbi atë pronë nga pronari i shpronësuar. Çdo shkelje e këtij paragrafi nga cilido subjekt dënohet automatikisht me 3 vjet burg dhe një gjobë e rëndë.

8. Në pronën që u njihet dhe u kthehet pronarëve të shpronësuar (individëve, grupeve të individëve, apo fshatrave), këta veprojnë në përputhje me planet rregulluese të miratuara nga organet kompetente për zhvillimin e zonave respektive.

9. Pemishtet, plantacionet me ullinj dhe agrume dhe pyjet që u kthehen pronarëve mbrohen nga shteti.

Neni 3

Objektet e Ndërtuara nga Shteti dhe të Privatizuara në Favor të Palëve të Treta

1. Për ndërtimet e bëra nga shteti përpara 29.04.1991, përveç rasteve që parashikon paragrafi 1 i Nenit 5 të këtij ligji, i njihet e drejta e parablerjes subjektit të shpronësuar të truallit ku është bërë ndërtimi edhe për rastet kur pas datës 29.04.1991 shteti e ka shitur tek persona të tretë ndërtimin dhe më pas, edhe truallin pa ju dhënë mundësia pronarit të truallit të ushtrojë të drejtën e parablerjes së ndërtimit. Privatizimi/shitja e tokës/pronës, në këtë rast, deklarohen nul dhe të pavlefshme, sipas Kodit të Procedurës Administrative dhe të zbatimit të nenit 181 të Kushtetutës.

2. Në rastet e përshkruara në paragrafin 1 të këtij neni, shteti çdëmton/kompenson personat e tretë për vleftën origjinale të shitblerjes (tokë & ndërtesë) të axhustuar në bazë të amortizimit dhe indeksit të kostos së jetesës për kohën në posedim, siç përcaktohet nga KVPP-ja.

3. Për investimet eventuale të bëra gjatë kohës së posedimit nga personi i tretë, veprohet sipas neneve 4 dhe 6 të këtij ligji.

4. Pronari i shpronësuar do të paguajë shtetin vetëm për çmimin origjinal të shitblerjes së ndërtimit, të axhustuar në bazë të amortizimit dhe të indeksit të kostos së jetesës për kohën në posedim, siç përcaktohet nga KVPP-ja, minus vlerën e fitimit të munguar për kohën në posedim nga personat e tretë, nëse kjo vlerë nuk është llogaritur sipas paragrafit 3 të këtij neni. Nëse shteti është borxhli ai paguan brenda një afati disa mujor të përcaktuar nga KVPP-ja; nëse pronari i shpronësuar është borxhli, pagesa bëhet sipas Nenit 6.

Neni 4

Trojet e Zëna me Ndërtime pas 29.04.1991 nga Palë të Treta. Pezullimi/Prishja e Ndërtimeve të Paligjshme

1. Nëse në trojet e shtetëzuara që nuk u janë kthyer ende pronarëve të tyre të shpronësuar janë bërë ndërtime nga persona të tretë, përfshi edhe shtetin, pas datës 29.04.1991, që nuk kanë leje ndërtimi, ose kur leja e ndërtimit është lëshuar pa qenë e bazuar mbi studime urbanistike pjesore të miratuara konform ligjit dhe rregullores së urbanistikës, ose pa patur dokumentin e ligjshëm të pronësisë të sheshit të ndërtimit, KMP-ja urdhëron organet përkatëse për prishjen e këtyre ndërtimeve dhe kthimin e truallit në gjendjen e mëparshme ndërsa trualli i lirë i kthehet pronarit, me përjashtim të rasteve kur zbatohet paragrafi 3 i këtij neni.

2. Për ndërtimet në proces, Policia Ndërtimore (INUK dhe INUV) dhe KRRT pezullojnë dhe anullojnë menjëherë lejet e ndërtimit për të gjitha ato raste kur leja e ndërtimit është lëshuar pa qenë e bazuar mbi studime urbanistike të miratuara, në përputhje me ligjet përkatëse të urbanistikës, ose pa patur dokumentin e pronësisë të sheshit të ndërtimit, në përputhje me frymën dhe përmbajtjen e nenit 41/2 dhe 181 të Kushtetutës.

3. Kur nga institucionet kompetente përkatëse të urbanistikës pranohet se ndërtimet e lartpërmendura të bëra nga persona të tretë i plotësojnë normat teknike të ndërtimit dhe janë në përputhje me planin urbanistik dhe planin e zhvillimit të zonës, me kërkesën me shkrim të pronarit të shpronësuar të truallit, ndërtimi nuk shembet. Personi i tretë që ka ndërtuar ose e ka blerë ndërtesën trajtohet sipas Nenit 6 të këtij ligji.

4. Të gjitha rastet i nënshtrohen edhe Neneve 6 ose 8, sipas rastit.

Neni 5

Pronat që Nuk i Kthehen Subjekteve të Shpronësuar & Raste të tjera të Veçanta

1. Nuk i kthehen subjektit të shpronësuar, por ai kompensohet sipas legjislacionit përkatës, tokat/trojet e shpronësuar, konfiskuara apo sekuestruara dhe që janë të zëna me godina për banesa apo godina që përdoren për interes publik dhe të ndërtuara nga palë të treta si të tilla përpara 29.04.1991, ose monumentet e kulturës sipas kuptimit të ligjit përkatës.

2. Çdo shtesë anësore, e ndërtuar mbas vitit 1991, ndaj godinave të banimit të ndërtuara përpara vitit 1991, pa leje ndërtimi, ose kur leja e ndërtimit është lëshuar pa qenë e bazuar mbi studime urbanistike të miratuara ose pa patur dokumentin e pronësisë të sheshit të ndërtimit, prishet dhe trualli i lirë i kthehet pronarit të shpronësuar, nëse ai nuk është kompensuar ende, me përjashtim të rastit kur plotësohen normat teknike dhe urbanistike dhe një marrëveshje arrihet për të blerë truallin nga pronari i shpronësuar i truallit.

3. Çdo ndërtim, i ndërtuar mbas vitit 1991, në një truall të shpronësuar, konfiskuar apo sekuestruar dhe pa leje ndërtimi ose pa patur dokumentin e pronësisë të sheshit të ndërtimit, edhe nëse ndërtimi është bërë në një truall ku më parë ka patur një ndërtesë të ndërtuar përpara vitit 1991, për qëllime publike apo private, prishet dhe trualli i lirë i kthehet pronarit të shpronësuar, nëse ai nuk është kompensuar ende, me përjashtim të rastit kur një marrëveshje arrihet për të blerë truallin nga pala e interesuar dhe kur normat teknike dhe urbanistike plotësohen.

4. Nëse në një ndërtim, i ndërtuar përpara vitit 1991, për qëllime publike apo private, ka ndodhur një ndryshim situatë dhe ndërtimi nuk ekziston më për arsye që nuk kanë të bëjnë me pronarin e shpronësuar të truallit (p.sh., për shkak të zjarrit, tërmetit, prishje nga përdorimi i zgjatur, prishje nga pronari i ndërtimit për të ndërtuar diçka të re, etj.), trualli konsiderohet i lirë dhe i kthehet automatikisht pronarit të shpronësuar të truallit, nëse ai nuk është kompensuar ende, me përjashtim të rastit kur një marrëveshje arrihet për të blerë truallin nga pala e interesuar. Çdo ndërtim i bërë më vonë trajtohet sipas Neneve 4 dhe 6.

5. Kompensimi me tokë, troje ose ndërtesë për personat e këtij neni, në varësi nga zona, do të bëhet nga KVPP-ja me prona ku e drejta e pronësisë i përket shtetit sipas kuptimit të nenit 41 të Kushtetutës dhe jo me prona të shpronësuarve akoma të pakthyera.

6. Kur trojet që përmenden në paragrafin e parë të këtij neni janë të zëna që para vitit 1991 me godina për banesa një ose dy katëshe, pronarit të truallit i njihet e drejta e truallit dhe ai ka të drejtën të bëjë ndërtime shtesë kati ose shtesa anësore, në rast se plotësohen kushtet teknike dhe urbanistike.

Neni 6

Çdëmtimi i Ndërtimeve të Bëra nga Palë të Treta dhe Legalizimet

1. KMP-ja përcakton vlerën e çdëmtimit të palëve të treta për godinat ndaj të cilave ky nen zbatohet nëpërmjet një komisioni ad hoc, nënkomisioni i KVPP-së. Ky komision përbëhet nga përfaqësuesi i pushtetit vendor, përfaqësuesi i ZRPP-së, përfaqësuesi i pronarit të truallit/tokës dhe përfaqësuesi i personit të tretë që ka bërë ndërtimin në përputhje me kërkesat ligjore të kohës së ndërtimit, ose që e ka blerë atë me akt noterial plotësisht të rregullt.

2. Komisioni i lartpërmendur, në raportin e tij për çdëmtimin, llogarit shpenzimet faktike në kohën e kryerjes së ndërtimit, duke zbritur amortizimin e objektit, fitimin e munguar të pronarit të truallit/tokës nga mos shfrytëzimi i pronës së tij për aq kohë sa këtë pronë e ka shfrytëzuar personi i tretë, dhe dëme të tjera që i janë shkaktuar pronarit të truallit, të axhustuara sipas indeksit të kostos së jetesës. Komisioni përcakton afatin edhe mënyrën e shlyerjes së shumës së lartpërmendur të çdëmtimit.

3. Kur pronari i truallit/tokës ose pronari i ndërtimit nuk janë dakord me vlerësimin e këtij komisioni, KMP-ja është i detyruar të urdhërojë prishjen e ndërtimit dhe kthimin e truallit/tokës në gjendjen e lirë siç përcakton paragrafi 1 i Nenit 4 i këtij ligji.

4. Pronari i ndërtimit, kur bihet dakord siç përshkruhet më sipër, mund kompensohet për ndërtimet e ndërtuara ligjërisht, siç përcaktohet nga KVPP-ja, nga:

a. Pronari i shpronësuar i truallit/tokës ose,

b. Shteti. Shteti pastaj vendos një barrë mbi tokën e pronarit të shpronësuar për atë vlerë dhe atij i jepet një kredi me normë interesi të butë për të paguar për vlerën e ndërtimit që shteti i pagoi palës së tretë. Toka shërben si kolateral për shtetin në rast mospagese të kredisë.

5. Nëse një ndërtim është ndërtuar sipas ligjeve në fuqi, në vend të zgjidhjeve si në paragrafet më sipër, pronari i shpronësuar i truallit/tokës dhe pronari i ndërtimit mund të hyjnë gjithashtu në bashkëpunim ku pronari i ndërtimit mund të blejë, me një çmim të rënë dakord reciprokisht, tokën nga pronari i shpronësuar i saj ose të dy mund të hyjnë në një ndërmarrje ku secili ka të drejtën e aksioneve në vlerat respektive të ndërtesës dhe truallit/tokës. Nëse për asnjë nga këto zgjidhje nuk bihet dakord deri në një afat të përcaktuar nga KVPP-ja/KMP-ja, por brenda dy muajve të vendimit mbi vlerën e ndërtimit, atëherë kalohet menjëherë si në zgjidhjet e paragrafeve më sipër të këtij neni.

6. Çdo transferim jo ligjërisht detyruar i pronës nuk njihet dhe zotëruesi i pasurisë që e ka marrë pronën jo në bazë të legjislacionit në kohën e blerjes/posedimit, transaksioni konsiderohet null dhe i pavlefshëm, sikur ajo kurrë nuk ka ndodhur, dhe asaj pale nuk i njihet asnjë kompensim, përveçse në rastet kur ndonjë nen/paragraf tjetër i këtij ligji është i zbatueshëm. Çdo kompensim që mund të kërkohet nga palë të treta është i vlefshëm vetëm nëse ajo vjen nga palë që e

kanë marrë pronën në përputhje me legjislacionin në fuqi në kohën e blerjes apo të ndërtimit, përveçse në rastet kur ndonjë nen/paragraf tjetër i këtij ligji është i zbatueshëm.

7. Procesi i Legalizimit

A. Ligji për legalizimin e ndërtimeve të paligjshme pezullohet. Asnjë ndërtim i tillë i ngritur në tokën e një subjekti të shpronësuar nuk mund të legalizohet deri sa pronari i shpronësuar i truallit ku është bërë ndërtimi të jetë trajtuar sipas këtij ligji. Procesi i legalizimit, sipas ligjeve përkatëse, vazhdon vetëm mbasi të jenë përcaktuar saktë se cilat prona janë të shtetit dhe cilat të pronarëve të shpronësuar. Kjo është imperative të bëhet përpara procesit të legalizimit për shkak të abuzimeve të shumta që kanë ndodhur në këtë proces për shkak të pronësisë. Procesi i legalizimit, përveç kushteve të mësipërme, vazhdon vetëm mbasi të përfundojnë studimet pjesore urbanistike të zonës përkatëse.

B. Në procesin e legalizimit të zonave informale përfshihen vetëm ndërtimet për banim dhe vetëm në masën e sipërfaqes së ndërtimit në një proporcion të paracaktuar me numrin e antarëve të familjes. Ndërtimet mbi sipërfaqen e tepërt dhe ato që nuk janë për banim nuk përfshihen në procesin e legalizimit. Ndërtimet në zonat informale që nuk gjenden në ortofoton aktuale të vitit 2006 nuk përfshihen në procesin e legalizimit. Të gjitha ndërtimet që nuk përfshihen në procesin e legalizimit trajtohen si ndërtime të paligjshme, mbi truall/tokë të dikujt tjetër ose jo, sipas këtij ligji.

C. Përjashtohen nga aplikimi i paragrafit B të këtij neni dhe legalizohen, vetëm për zonat e përcaktuara si informale, ndërtime të tilla siç janë shkollat, objektet fetare, qendrat shëndetësore dhe ndërtime të tjera për interesa publike ose në shërbim të komunitetit, objekte të cilat legalizohen me kushtin që ato të kalojnë e të mbesin, për një periudhë të paktën 25 vjeçare, në pronësi të qeverisjes lokale, shtetit apo organizatës fetare përkatëse, sipas rastit, përndryshe paragrafi B aplikohet.

D. Procesi i legalizimit, sipas ligjeve përkatëse, vazhdon pa pengesa prej procesit që përcakton ky ligj vetëm për shtesat e kateve të bëra pa leje në godinat e banimit ekzistuese deri më 29.04.1991. Ndërtimet informale në trojet/tokat e subjekteve të shpronësuar që klasifikohen nën Nenin 4, paragrafi 3, legalizohen, kur është e aplikueshme, sipas procedurave të Nenit 6 të këtij ligji.

E. Nëse zona e aprovuar si informale është truall brenda vijës kufizuese të qytetit, për subjektet e kësaj zone që kualifikohen për legalizim dhe që nuk përfshihen në paragrafin 7C apo 7D të këtij neni, në varësi të studimit urbanistik të zonës përkatëse dhe mbasi kushtet e paragrafëve 7A & 7B të këtij neni të jenë plotësuar, dhe për të ndihmuar në krijimin e nje zgjidhjeje sa më të qëndrueshme, shteti merr masa për të ndërtuar në një kohë sa më të shpejtë pallate banimi shumëkatëshe ku këto subjekte do të strehohen. Këta të fundit do ti paguajnë shtetit vlerën e ndërtimit të apartamentit/eve për të cilën/at do të kualifikohen, me sipërfaqe të përcaktuar në bazë të numrit të banorëve të familjes, duke zbritur prej saj vlerën e axhustuar të ndërtimit të tyre informal të legalizueshëm, të përcaktuar sipas paragrafit 2 të këtij neni, vlerë e axhustuar që kufizohet deri në masën e sipërfaqes së ndërtimit në një proporcion të paracaktuar me numrin e banorëve të familjes, kjo e fundit siç përcaktohet edhe në paragrafin 7B. Përveç kësaj, shteti u ofron këtyre subjekteve një kredi të butë për një periudhë kohe 5 vjeçare për të paguar vlerën e mbetur të papaguar të apartamentit(teve). Apartamentet, të cilat regjistrohen në pronësi të këtyre subjekteve, u shiten atyre me çmimin e tregut por konkurrues dhe apartamenti përkatës shërben si kolateral për huanë.

Trualli ku do të ndërtohen këto pallate mund të jetë në pronësi të shtetit ose të subjektit privat (përfshi edhe subjektet e shpronësuar që mund t'u jetë kthyer trualli sipas këtij ligji), sipas kuptimit të nenit 2, paragrafi 1 të këtij ligji. Këtij të fundit shteti mund t'ja blejë truallin sipas çmimit të tregut ose ta kompensojë në natyrë me apartament(e) në pallatin e ndërtuar mbi truallin e tij mbasi të bihet paraprakisht dakort për masën e kompensimit në para/natyrë. Shteti duhet të bëjë gjithçka që mundet në realizimin sa më të shpejtë të kontratës së blerjes/kompensimit me pronarin e truallit duke ofruar çmime konkurruese edhe më të mira se tregu për truallin pronarit të tij. Për këtë, shteti kontraktton kompani ndërtimi shtetërore, të cilat mund të ngrihen qëllimisht për ndërtimin e pallateve të tilla ose, në pamundësi, kompani që do të ofrojnë norma fitimi për vetveten më të ulëta se tregu. Marrja e të gjithë fitimit nga shteti nëpërmjet kompanisë së vet të ndërtimit ose, në pamundësi, norma e fitimit e ulët për kompanitë e tjera ndërtimore, do të realizojë më shumë fitim për shtetin. Ky fitim është shumë i nevojshëm për të vetfinancuar/subvencionuar koston e shtetit për këtë proces, si edhe jep më shumë hapësira negociimi me pronarin e truallit me qëllim arritjen sa më shpejt të marrëveshjes për truallin për shkak të nevojës imediate për të strehuar subjektet e këtyre ndërtimeve informale. Apartamentet që përfiton shteti nga këto pallate dhe që mbeten mbas akomodimit sipas sipërfaqes së lejuar në bazë të përbërjes familjare të këtyre subjekteve, përfitim që vjen nga fakti sepse shteti është pronari i truallit, shteti ka në pronësi kompaninë e ndërtimit, ose sepse shteti është thjesht pala ndërmjetësuese, shiten në treg dhe fitimi shërben për të mbuluar huatë që u jepen subjekteve në fjalë ose i kalon fondit të përgjithshëm të KVPP-së për tu përdorur për

realizimin e të gjitha aspekteve të skemës sipas këtij ligji. Shteti i ndihmon këto subjekte përsëri duke marrë përsipër shpenzimet për infrastrukturën plotësuese në zonat informale të këtyre pallateve.

F. Ndërtimet informale që janë mbi tokat bujqësore legalizohen vetëm nëse i shërbejnë zhvillimit të bujqësisë ose blegtorisë, përndryshe nuk legalizohen, përfshi këtu edhe ndërtimet për banim. Sipërfaqja e ndërtimeve për nevojat në fjalë në këto zona duhet të jetë në raport me sasinë e tokës në pronësi ku ndodhet ndërtimi. Për këto lloj ndërtimesh duhet të përcaktohet qartë qëllimi i ndërtimit si stalla, ngrahina të përkohshme, magazina, etj. që i shërbejnë zhvillimit të bujqësisë dhe blegtorisë.

G. Ndërtimet informale të kryera në zonat me përparësi zhvillimin e turizmit nuk legalizohen.

H. Për të mundësuar sa më shpejt zbatimin e këtij neni, të gjitha organizmat shtetërore përkatëse duhet të zbatojnë një tolerancë zero ndaj të gjitha ndërtimeve të paligjshme që nuk legalizohen, siç përcaktohen nga ky ligj. Të gjitha ndërtimet e paligjshme që qartazi nuk legalizohen, p.sh. ato që nuk janë në ortofoton e vitit 2006, si edhe çdo ndërtim i ri i paligjshëm, duhet të prishen menjëherë. Duhet të dekurajohet çdo ndërtim i ri i paligjshëm duke vepruar shpejt për të parandaluar apo prishur çdo ndërtim të tillë të pjesshëm, duke u vënë gjoba të larta dhe duke i dërguar për ndjekje penale ndërtuesit (kompaninë ndërtimore dhe porositësin e ndërtimit) si edhe duke i ngarkuar këta të fundit edhe me largimin e materialeve inerte të mbetura nga prishja e ndërtimeve me shpenzimet e tyre. Së fundmi, duhet të ketë një diferencim të qartë midis ndërtimeve që përfshihen ose jo në procesin e legalizimit: nuk duhet të bëhet asnjë investim në infrastrukturë, si p.sh. për rrugë, ujë, drita, shkolla, etj., në zonat me ndërtime informale që nuk përfshihen në procesin e legalizimit, ndërkohë që duhet të inkurajohen maksimalisht investimet në infrastrukturë dhe dhënia e incentivave për zonat me ndërtime informale që përfshihen në procesin e legalizimit sipas këtij ligji.

Neni 7 Shpallje të Pavlefshmërisë

1. KmP-ja kthen menjëherë tokën e ish NB-ve pronarit të saj të shpronësuar.

2. KmP-ja shpall të pavlefshme të gjithë ato akte si edhe ato që derivuan prej këtyre akteve të pavlefshme, nëpërmjet të cilave, pas vitit 1991, institucionet shtetërore kanë privatizuar në favor të personave të tretë prona që, në zbatim të së drejtës së pronës private, duhej t'u ktheheshin subjekteve të shpronësuar për shkak se personat e tretë nuk e kanë pronën në përputhje me Nenet 181 dhe 41 të Kushtetutës (pra nuk e kanë pronën të trashëguar, të blerë apo të dhuruar nga pronarët e ligjshëm, siç edhe përcaktohet në Kodin Civil/Administrativ). Për pasojë, KmP-ja, nëpërmjet një procesi të rregullt gjyqësor, shpall të pavlefshme çdo regjistrim të pronës që është bërë sipas këtyre akteve të pavlefshme dhe, më pas, ZRPP-ja bën çregjistrimin përkatës dhe regjistrimin e pronës në emër të pronarit të shpronësuar. Pala e cënuar ka të drejtë ta ankimojë çregjistrimin në gjykatën e lartë dhe gjykata duhet të japë vendimin përfundimtar brenda muajit. Çdo procedim potencial ligjor i mëtejshëm kryhet duke mbajtur në fuqi vendimin e KmP-së, i cili nuk mund të pezullohet përkohësisht, me pronën të regjistruar në emrin e pronarit të shpronësuar.

3. Shpallet e pavlefshme metodika e çmimeve të paracaktuara/fiksuar të tokës dhe çmimet vendosen sipas çmimit të tregut.

Neni 8

Tokë ose Pasuri tjetër e Patudshme e Shpronësuar, që ju është Dhuruar apo Shitur nga Shteti Personave të Tretë

Ky nen zbatohet kur pasuria e patudshme e një pronari të shpronësuar O, tokë apo çdo lloj tjetër, i është dhuruar ose shitur nga shteti, gabimisht ose/dhe në mënyrë të paligjshme, siç përkrahë nga neni 7, paragrafi 2, një personi të tretë A nëpërmjet legjislacionit të pas vitit 1991. C është personi i fundit që deri më 23 Qershor 2013 me anë të legjislacionit në kohën e blerjes, është në posedim të pronës. Çdo shitblerje e pasurisë e bërë pas 23 Qershor 2013 kthehet mbrapsht dhe konsiderohet nul dhe e pavlefshme (ky kufizim është bërë për të ulur abuzimin). Çdo shitblerje e tokës i nënshtrohet edhe paragrafit 6 të Nenit 6.

Le të marrin një shembull. Sipas legjislacionit të pas vitit 1991, personi i tretë A i përkrahë më lart e ka mbajtur pronën për vete ose ja ka shitur pronën për 50 lekë një personi B1, dhe pastaj B1-shi ja ka shitur atë një personi B2, ... dhe më tej personi Bn ja ka shitur atë C-së, i cili është poseduesi aktual që e ka blerë atë për 60 lekë. Kjo presupozon që të gjitha transaksionet janë bërë në bazë të legjislacionit në kohën kur ato kanë ndodhur, të gjitha transaksionet e tjera konsiderohen të pavlefshme sikur të mos kenë ndodhur kurrë.

A-> B1-> ... Bn-> C
50 lekë 60 lekë

Përveç neneve të tjera që mund të jenë të zbatueshme, ky nen zbatohet si më poshtë:

1. Toka/Prona i kthehet O-së, pronarit të saj të shpronësuar.

2. Në çdo rast, çmimet e shitblerjes së pronës dhe ato të axhustuara nuk mund të jenë më të mëdha se sa vlera përkatëse e tregut në kohën e ngjarjes. Të gjitha vlerat në para/natyrë që përmenden në këtë nen përcaktohen nga KVPP-ja.

3. Nëse nuk ka persona Bi, pra nuk ka edhe C, shteti i kthen A-së paratë që ai i ka paguar shtetit për pronën, nëse ka, duke zbritur vlerën e amortizimit për përdorimin e pronës dhe fitimin e munguar për mospërdorim të pronës nga O-ja, të dyja të përlllogaritura për kohën në posedim nga A-ja (nga koha e shitblerjes/dhurimit origjinal e deri më sot), duke axhustuar të gjitha vlerat në bazë të indeksit të kostos së jetesës që nga koha e eventit përkatës deri në kohën e sotme. Nëse vlera për ti kthyer A-së është jo pozitive, atëherë A-ja nuk detyrohet për asgjë por shteti i paguan O-së pjesën tjetër të vlerës (në një variant alternativ, A-ja mund të paguajë një përqindje të detyrimit për fitimin e munguar të O-së për kohën në posedim të vet ndërsa shteti pjesën tjetër).

4. Nëse ka një Bi, pra edhe një C, atëherë C-ja, i cili është një blerës i gjeneratës së dytë, kompensohet në mënyrën e mëposhtme:

Zgjidhja e Parë dhe e Dytë:

C kompensohet nga shteti i) *në para* ose ii) *me tokë/pronë* shtetërore, proporcionalisht në varësi të vlerës së pasurisë së patundshme që përdoret si kompensim, me 100% ose një fraksion, në varësi të kohës së kompensimit, të vlerës më të vogël midis çmimit origjinal të shitblerjes të pronës (që është çmimi i blerjes nga A-ja prej shtetit; nëse zero, çmimi i shitjes nga A-ja (në këtë shembull është 50 lekë) quhet çmimi origjinal), duke zbritur nga kjo e fundit vlerën e amortizimit për përdorimin e pronës dhe fitimin e munguar për mospërdorim të pronës nga O-ja, të dyja të përlllogaritura që nga koha e shitblerjes origjinale e deri më sot, nga njëra anë, dhe çmimit të blerjes nga C-ja (në këtë shembull është 60 lekë), duke zbritur nga kjo e fundit vlerën e amortizimit për përdorimin e pronës dhe fitimin e munguar për mospërdorimin e pronës nga O-ja, të dyja të përlllogaritura që nga koha e blerjes nga C-ja e deri më sot, nga ana tjetër, duke axhustuar paraprakisht të gjitha vlerat e mësipërme në bazë të indeksit të kostos së jetesës që nga koha e eventit përkatës deri në kohën e sotme. Nëse fitimi i munguar i O-së për periudhën nga data e dhurimit nga shteti deri në momentin e shitjes nga A-ja nuk përfshihet në llogaritjen e mësipërme (rasti kur prona i është dhuruar A-së nga shteti), ajo vlerë i paguhet O-së nga shteti. Nëse vlera për të kompensuar C-në është jo pozitive, C-ja nuk detyrohet për asgjë por shteti i paguan O-së pjesën tjetër të vlerës (në një variant alternativ, C-ja mund të paguajë një përqindje të fitimit të munguar të O-së dhe shteti pjesën tjetër).

(Shënim 1: i gjithë fitimi i munguar për pronarin e shpronësuar të tokës/pronës, pavarësisht se në mënyrë implicite, është i përfshirë si detyrim i poseduesit të fundit, të paligjshëm, C, të tokës/pronës dhe i shtetit -për këtë është thelbësore që C të kompensohet me minimumin e dy vlerave, njëra prej të cilave llogaritet nga çmimi origjinal i shitblerjes. Kuptohet që ky detyrim është deri në masën e asaj që i ka mbetur C-së (nëse vlera e kompensimit të C-së është jo pozitive, C-ja nuk ka detyrime dhe shteti paguan vlerën e mbetur). Në këto dy zgjidhje, ka mundësi më pak që të abuzohet duke rishitur pasurinë në mënyrë abuzive/ mashtruese që të përfitohet më shumë kompensim pasi kompensimi i C-së lidhet edhe me çmimin origjinal të blerjes. Në këto dy zgjidhje shteti dhe C-ja kanë një kosto pak më të lartë në favor të poseduesit (përfituesit) origjinal dhe atyre të ndërmjetëm për të thjeshtuar gjërat dhe pakësuar abuzimin. Në një variant alternativ, C-ja mund të paguajë një përqindje të fitimit të munguar të O-së dhe shteti pjesën tjetër).

Zgjidhja e Tretë dhe e Katërt:

a. C kompensohet nga shteti *në para* për çmimin e tij të blerjes së pronës (në këtë shembull është 60 lekë), 100% ose një fraksion të saj, në varësi të kohës së rimbursimit, duke zbritur amortizimin për përdorimin e pronës dhe fitimin e munguar për mospërdorim të pronës nga O-ja, të dyja të përlllogaritura për kohën në posedim nga C-ja, duke axhustuar të gjitha vlerat në bazë të indeksit të kostos së jetesës që nga koha e eventit deri në kohën e sotme. Nëse vlera për të kompensuar C-në është jo pozitive, C-ja nuk detyrohet për asgjë por shteti i paguan O-së pjesën tjetër të vlerës (në një variant alternativ, C-ja mund të paguajë një përqindje të detyrimit për fitimin e munguar të O-së për kohën në posedim të vet ndërsa shteti pjesën tjetër).

b.1. Shteti kompensohet nga A-ja për çmimin e tij të shitjes së pronës, duke zbritur çmimin origjinal me të cilën ja bleu shtetit, nëse ka të tillë (në këtë shembull kjo është 50 lekë - çmimin e blerjes nga shteti), duke shtuar amortizimin për përdorimin e pronës dhe fitimin e munguar për mospërdorim të pronës nga O-ja, të dyja të përlllogaritura për kohën përkatëse në posedim nga A-ja, duke axhustuar të gjitha vlerat në bazë të indeksit të kostos së jetesës që nga koha e

eventit deri në kohën e sotme. Shteti i paguan O-së pjesën tjetër të fitimit të munguar dhe të amortizimit të pronës për kohën në posedim nga Bi-të (nga momenti i shitjes nga A deri në momentin e blerjes nga C) *(në një variant alternativ, A-ja mund të paguajë një përqindje të detyrimit për fitimin e munguar të O-së për kohën në posedim të vet ndërsa shteti pjesën tjetër)*.

Ose

b.2. Shteti kompensohet nga A-ja, B1, B2...Bn-ja për diferencën e tyre të fitimit nga shitblerjet e kësaj prone (shuma e rikuperuar në total nga A-ja dhe Bi-të, në këtë shembull, është 60 lekë – çmimin e blerjes nga shteti), duke shtuar amortizimin për përdorimin e pronës dhe fitimin e munguar për mospërdorim të pronës nga O-ja, të dyja të përlllogaritura për kohën përkatëse në posedim nga A-ja dhe çdo Bi, duke axhustuar të gjitha vlerat në bazë të indeksit të kostos së jetesës që nga koha e eventit deri në kohën e sotme *(në një variant alternativ, A-ja dhe Bi-të mund të paguajnë një përqindje të detyrimit për fitimin e munguar të O-së për kohën në posedim të tyre ndërsa shteti pjesën tjetër)*.

c. Në qoftë se A-ja (ose Bi-ja) nuk mund të kompensojë shtetin menjëherë, shteti vë një barrë mbi çdo pasuri të patundshme të A-së (Bi-së) ose të bashkëshortes së tij dhe ai detyrohet të marrë një kredi me normë të butë interesi për të kthyer shumën që ai detyrohet për pronën që mori gabimisht dhe, efektivisht, në mënyrë jo të ligjshme, edhe pse pa faj. A-ja (Bi-ja) dhe bashkëshortja e tij mund të jenë subjekt i mbajtjes nga shteti të një burimi rezervë të rrogave të tyre, subjekt i ngrirjes së llogarive bankare të tyre, etj. për të paguar kredinë. Çdo pasuri e patundshme që zotëron A-ja (Bi-ja) ose bashkëshortja e tij shërben si kolateral për shtetin në rast të mospagesës së kredisë. Shteti duhet të gjejë të gjitha mjetet për të rimarrë kompensimin monetar nga A-ja (Bi-ja), duke përfshirë mohimin e shërbimeve, mbajtjen e rrogës, ngrirjen e aseteve, burgun, etj.

(Shënim 2: Në rast se Bi-të nuk përfshihen në këtë skemë, një afat kohor strikt i pandryshueshëm dhe i paracaktuar disa kohë përpara zbatimit të këtij ligji, p.sh. 31 dhjetor, 2011, duhet të përfshihet në ligj për të përcaktuar blerësin (çmimin blerës) të fundit për të shmangur abuzimet. Gjithashtu, një ngrirje/barrë për shitjet e të gjitha pronave të patundshme duhet të zbatohet, siç parashikohet në nenin 2, paragrafi 7).

(Shënim 3: Në zgjidhjen e tretë ka më shumë mundësi për abuzim pasi prona mund të vazhdojë të rishitet në mënyrë fiktive dhe abuzive për të përfituar më shumë kompensim, veçse në rast se ka një afat kohor të paracaktuar e të pandryshueshëm për të gjitha shitblerjet, përpara hyrjes në fuqi të këtij ligji. Zgjidhja e katërt minimizon abuzimin dhe pakëson barrën e shtetit por kjo arrihet duke i rënë pas blerëseve/shitësve të ndërmjetëm për të rikuperuar paratë).

5. Çdo ndërtim i ndërtuar mbi tokën, madje edhe nga pala që mund të ketë marrë tokën sipas legjislacionit të pas vitit 1991, trajtohet sipas Neneve 4 dhe 6.

Neni 9

Shfuqizohen të gjitha ligjet dhe dispozitat ligjore që vijnë në kundërshtim me këtë ligj.

Neni 10

Ky ligj hyn në fuqi 15 ditë pas botimit në fletoren zyrtare.

Kryetari
Ilir Meta

Arsyetimi për Ligjin

"Prona private është garancia më e rëndësishme e lirisë."

- Friedrich A. Hayek, ekonomist dhe filozof i shquar & Fitues i Çmimit Nobel në Ekonomi

Të drejtat e pronës janë "më themeloret e të drejtave të njeriut dhe

një themel esencial për të gjitha të drejtat e tjera njerëzore."

- Milton Friedman, ekonomisti më me ndikim & Fitues i Çmimit Nobel në Ekonomi

"Programi i liberalizmit, nëse do të kondensohej në një fjalë të vetme, do të duhet të lexohej:

prona, që do të thotë, pronësia private e mjeteve të prodhimit...

Të gjitha kërkesat e tjera të liberalizmit rrjedhin nga kjo kërkesë themelore."

- Ludwig Von Mises, ekonomist dhe filozof i shquar që influencoi Hayek dhe Friedman

1. Për shkak se integrimi europian dhe aspiratat e njerëzimit janë rrënjësor fort në një angazhim të përbashkët ndaj vlerave universale të të drejtave të padhuneshme dhe të patjetërsueshme të njeriut, përfshi të drejtën për gëzimin dhe respektimin e pronës, të cilat kanë dëshmuar se janë themelore (rrënjësore/bazë) për të siguruar drejtësi, paqe, liri, sundim të ligjit dhe prosperitet, që janë gjithashtu vlera që shërbejnë si "shtylla e parë" për zgjerimin e Bashkimit Europian, ky ligj bën që të respektohet plotësisht e drejta e pronës në përputhje me detyrimet kushtetuese, Konventën Europiane për të Drejtat e Njeriut, Deklaratën Universale mbi të Drejtat e Njeriut dhe mbi disa koncepte ligjore të përcaktuara mirë në jurisprudencën e vendeve më demokratike.

2. Shumë filozofë dhe ekonomistë të mëdhenj pranojnë se të drejtat e pronësisë kanë lindur nga konventat shoqërore, duke gjetur origjinën në moralin dhe ligjin natyror. John Locke, një nga filozofët që ka patur një ndikim të madh mbi demokracinë, në Traktatin e Dytë, pohon se shoqëria civile u krijua vetëm për mbrojtjen e pronës. Ai mbështetet për këtë në rrënjën etimologjike të fjalës pasuri, "property" në anglisht dhe që vjen nga latinishtja "proprius" që do të thotë ajo çka është e vetja, përfshi vetveten. Kështu, nga kjo, Locke thotë që "pronë" do të thotë "jetë, liri dhe pasuri". Kjo do të thotë se kur i mohohet dikujt prona e tij, atij i mohohet jo vetëm pasuria (fizike) por edhe jeta e liria. Çdo individ, si minimum, "zotëron" veten e tij - ky është një konkluzion që vjen nga fakti që çdo individ është i lirë dhe i barabartë në gjendje të natyrshme. Rrjedhimisht, ti mohosh një individ pronën e tij do të thotë barasvlershmërisht ti mohosh punën që ka krijuar këtë pronë, do të thotë barasvlershmërisht ti mohosh vetveten e, për pasojë, do të thotë ta skllavërosh atë. Nga Inkasit tek "Politika" e Aristotelit, nga Tora e hebrenjve, Bibla dhe Kurani tek Kanuni i Lekës, të gjitha këto krijuan ligjet, parimet dhe rregullat e para që mbronin pronën private, ato ishin një mbrojtje e përgjithshme dhe e hershme e pronës private, ndërkohë që ndalonin vjedhjen.

E drejta për të poseduar dhe gëzuar pronën është pjesë themelore e të drejtave të njerëzve dhe së cilës i referohen si një zgjatim i të drejtave të njeriut. Në të vërtetë, të drejtat pronësore janë themelore për të gjitha të drejtat e tjera.

Funksionimi i mbrojtjes nga ana e shtetit të të drejtave pronësore në një sistem të formalizuar të pronës, ku pronësia dhe transaksionet shënohen dhe regjistrohen në mënyrë të qartë dhe të pakontestueshme, bën të mundur një pavarësi më të madhe për individët për të mbrojtur pasuritë e tyre dhe siguron pronësi të qartë, të vërtetueshme dhe që mund të mbrohet; rrit investimet serioze dhe afatgjata, veçanërisht ato të huaja; rrit besimin që vjen nga një siguri më e madhe në dënimin e mashtrimeve në transaksionet ekonomike; lejon marrjen më lehtë të rrezikut të përbashkët dhe pronësisë në kompani si edhe marrjen më lehtë të policave të sigurimit kundër rrezikut; lejon disponibilitet më të madh të kredive për shkak se më shumë gjëra mund të përdoren si kolateral për kreditë; qasje më të lehtë dhe besueshmëri më të madhe ndaj informacionesh të tilla siç janë historia e kreditit dhe vlera e aseteve të një individ apo kompanie; shkëmbyeshmëri mallrash dhe shërbimesh (fungibilitet, shkëmbyeshmëri) më të madhe; standardizim dhe transferueshmëri të deklaratave që dokumentojnë pronësinë e pronës që i hap rrugën strukturave të tilla si tregjet kombëtare për kompanitë si edhe transportim lehtësisht të pronës nëpërmjet rrjeteve komplekse të individëve dhe entiteteve të tjera; mbrojtje më të madhe të biodiversitetit për shkak të minimizimit të ndryshimeve të praktikave bujqësore. Së fundi, të gjitha këto më sipër rrisin zhvillimin ekonomik.

Një pjesë e rëndësishme e mbrojtjes së të drejtave pronësore është edhe për shkak të trashëgimisë. Marrëdhënia midis pasurisë dhe edukimit të fëmijëve, shkollimit të njeriut, fqinjësisë dhe klasës sociale së cilës njeriu i përket, ka një korelacion të drejtpërdrejtë me trashëgiminë që i bën njerëzit që trashëgojnë pasuri, të kenë një jetë më të begatë dhe më të përmbushur. Shkalla në të cilën statusi ekonomik dhe trashëgimia transmetohet nëpër gjenerata luan një rol të rëndësishëm në shanset e individit në jetë.

Përcaktimi dhe atribuimi në mënyrë të pakontestueshme i të drejtave pronësore mund të ndihmojë po ashtu në

zgjidhjen e problemeve mjedisore duke inkorporuar nga jashtë brenda vlerat, zakonet, motivet, etj. dhe duke u mbështetur në stimujt ndaj pronarëve privatë për të ruajtur burimet për të ardhmen. Forcimi i tregjeve dhe i të drejtave pronësore do të zvogëlojë probleme të tilla mjedisore dhe do të forcojë zhvillimin e qëndrueshëm.

Mosrespektimi i të drejtave pronësore ushqen pafund korrupsionin. Korrupsioni është një kërcënim vdekjeprurës për demokracinë, ai minon dhe mundet që, eventualisht, të shkatërrojë besimin e njerëzve në institucionet politike dhe administratën shtetërore. Mosrespektimi i të drejtave të pronësisë krijon një rrezik real që demokracia të mos funksionojë, të kthehet në një maskaradë ose edhe thjesht të zhduket.

Më shumë se 6.000 shqiptarë janë vrarë dhe më shumë se 5.000 familje janë ngujuar, deri më sot, për shkak të anarkisë me të drejtat e pronësisë që ka shkaktuar ligji 7501 dhe ligjet e derivuara prej tij pas vitit 1991, sipas raporteve nga Komiteti i Pajtimit Kombëtar. Një zgjidhje e çështjes së të drejtave të pronësisë që do të jepte tituj pronësie të pakontestueshëm, do të parandalonte humbjen e jetëve të tjera njerëzore dhe do të rriste sigurinë. Të drejtat pronësore janë një çështje që kanë të bëjnë me sigurinë e një vendi - sa më shumë tu jepet njerëzve një interes në mirëqenien dhe sigurinë e shtetit duke jua respektuar të drejtat e tyre pronësore, aq më e madhe është siguria e vetë shtetit.

3. Një pasurim i padrejtë është një përfitim i marrë gabimisht (për shkak të ligjit apo fakteve) ose rastësisht. Është pranuar gjerësisht edhe në jurisprudencën e vendeve më demokratike që, moralisht dhe etikisht, ai që merr një përfitim të cilin ai nuk e ka paguar ose nuk ka punuar për të, nuk duhet ta mbajë atë në dëm të pronarit të ligjshëm. Pala që ka marrë para, shërbime ose pronë që duhej ti ishte dorëzuar ose që i përkiste dikujt tjetër, duhet të bëjë kthimin e tyre pronarit të ligjshëm. Një pasurim i padrejtë është ai pasurim të cilit i mungon një bazë adekuate ligjore: ai rezulton nga një transferim që, ligjërisht, është i paefektshëm për të çuar në një ndryshim përfundimtar të së drejtës së pronësisë. Kjo bazohet në një parim të përgjithshëm të barazisë që një person nuk duhet të përfitojë në kurriz të tjetrit dhe për këtë arsye duhet të bëjë kthimin për vlerën e arsyeshme të çdo pasurie, shërbimi, apo përfitimi tjetër që është marrë dhe mbajtur padrejtësisht.

4. Le të konsiderojmë rastin e një shkeljeje të pafajshme kur A-ja, me koshiencë, por gabimisht (për shkak të ligjit apo fakteve) i paguan para B-së, dhe B-ja, me koshiencë, gabimisht, por në mënyrë të pafajshme, e merr atë si pagesë nga A-ja. Edhe nëse presupozojmë se titulli i pronësisë së këtyre parave ka ndërruar duar teknikisht, paratë qartazi janë paguar për shkak të një gabimi dhe, pranohet gjerësisht në jurisprudencën perëndimore që, gjykata do të detyronte B-në t'ja kthente paratë A-së; dhe kjo jo sepse gjykata nuk e konsideron B-në pronar ligjor të tyre por sepse është e padrejtë (nuk ka barazi) që B-ja ti mbajë ato. Parimi i barazisë që mundëson në këtë rast A-në të rikuperojë paratë e veta, ashtu siç mund të veprohet edhe në një detyrim kuazi-kontraktual, bazohet në parimin e pranuar gjerësisht edhe në jurisprudencën e shumë vendeve demokratike "të pasurimit të padrejtë apo të gabuar" që thotë se "askush nuk duhet të lejohet të pasurohet apo të përfitojë padrejtësisht në kurriz të tjetrit".

Në momentin që pranohet doktrina e pasurimit të padrejtë dhe e kthimit të pronës për shkak të saj, nuk ka më dallim nëse gabimi është bërë për shkak të ligjit apo të fakteve.

5. Rasti i pronave të shpronësuara, sekuestruara apo të shtetëzuara përmes ligjeve nga 29.11.1944 deri në vitin 1991 apo qoftë edhe në bazë të ligjeve pas vitit 1991 që ende nuk kthyen pronën, por jua dhanë palëve të treta, nuk është, madje, as edhe rasti kur titulli i pronësisë mund të kishte kaluar ligjërisht, por gabimisht; në fakt, ky është një rast ku titulli i pronësisë nuk ka kaluar fare as ligjërisht sepse transaksionit i mungon pëlqimi i pronarit të ligjshëm në përputhje me Kodin Civil dhe Kushtetutën pasi prona nuk është as dhuruar, as blerë dhe as trashëguar prej pronarit të ligjshëm në mënyrë që të ndryshojë pronësinë. Për më tepër, pronat e shpronësuara, sipas ligjislacionit në fuqi mbas 29.11.1944, ju dhanë vetëm në përdorim palëve të treta dhe për pasojë, teknikisht, pronat nuk u vunë asnjëherë as në pronësinë e palëve të treta dhe as të shtetit dhe prandaj, ligjërisht, mbeten në pronësi të pronarëve të ligjshëm edhe me ligjislacionin nga 29.11.1944 deri në 1991. Kjo përforcohet edhe nga vendimi unifikues nr. 24 i datës 13.3.2002 i Kolegjeve të Bashkuara të Gjykatës së Lartë që konkludoi se pronari i ligjshëm, duke mos e poseduar pronën gjatë gjithë këtyre dekadave, nuk është privuar nga titulli i pronësisë së saj por thjesht nga posedimi i saj dhe ai mbetet ende ligjërisht pronari i kësaj prone.

Rasti i pronave të shpronësuara, shtetëzuara apo sekuestruara me anë të ligjeve nga data 29.11.1944 deri në vitin 1991 apo atyre të marra arbitrarisht në bazë të ligjeve të pas vitit 1991 që nuk e kthyen pronën por jua dhanë atë palëve të treta, nuk është madje as edhe një rast ku titulli i pronësisë, pafajësisht por gabimisht, të ketë ndërruar duar dhe për të cilin koncepti i pasurimit të padrejtë kërkon kthimin e pronës pronarit të ligjshëm; ky është një rast edhe më i fortë në favor të pronarit të ligjshëm pasi, në këtë rast, prona thjesht është grabitur, marrë padrejtësisht pa asnjë kompensim, është një rast ku madje as titulli i pronësisë nuk ka kaluar ligjërisht. Është tashmë e qartë si drita e diellit se, të paktën, kthimi i pronave pronarëve të ligjshëm, është absolutisht i drejtë.

6. *Teoria e Kompensimit* në jurisprudencë (bazuar në humbjen) çbën humbjen e paditësit (pronari i ligjshëm ose A-ja) si rezultat i padrejtësisë civile, ndërsa *Teoria e Restituimit* (bazuar në fitimin) kërkon që i padituri (pala e tretë ose B-ja) të heqë dorë edhe nga çdo fitim i bërë. Këto terma janë përdorur rigorozisht në kontekstin e këtij neni dhe nuk zbatohen për nenet e tjera të këtij ligji ku ato marrin kuptime të tjera.

7. Kufizimet e Teorisë së Restituimit (bazuar në fitimin): Ndryshimi i Pozicionit është një mbrojtje kundrejt restituimit. Nëse zbatohen parimet e barazisë për restituimin për gabimet, mund të jetë e padrejtë që ti kërkohej një "dëmtuesi" të pafajshëm restituimi i fitimit. Në thelb, një person i cili kryen një padrejtësi juridike pa qëllim mashtrimi ka vepruar me ndershmëri, dhe kjo është një arsye legjitime për të kufizuar detyrimin e tij nëse ai ka ndryshuar pozicion. Aty ku pozicioni i një të padituri (B) të pafajshëm është ndryshuar në mënyrë të tillë që ai do të vuajë një padrejtësi nëse i kërkohej të shlyejë plotësisht edhe fitimin, padrejtësia e të kërkuarit atij (B-së) të paguajë në këtë mënyrë mund të peshojë më shumë se sa padrejtësia e të mohuarit restituimin paditësit (A-së). Ky propozim nuk mund të vlerësohet plotësisht deri sa të konsiderohen padrejtësitë e veçanta ndaj të cilave ndryshimi i pozicionit mund të zbatohet.

8. Kufizimet mbi Mbrojtjen "Ndryshim Pozicioni":

- a. Është e mundur që një 'dëmtues' është thjesht dikush që vepron në mënyrë jo të ndershme, jo në mirëbesim ose me qëllim mashtrimi, për shembull kur i padituri (B) i fsheh apo i përdor paratë (pronën) duke e ditur që paditësi (A) ka të drejta pronësie mbi to (A), ky është një akt që bëhet jo në mënyrë të ndershme. Si veprimi jo në mirëbesim, mashtrimi po ashtu edhe keqbërja janë arsye për përjashtim nga mbrojtja e ndryshimit të pozicionit.
- b. Ligji duhet gjithmonë të kthejë mbrapsht transfertat e gabuara të vlerës, përndryshe kjo do të legjitimonte padrejtësinë. Kjo do të thotë se ndryshimi i pozicionit vetëm mund të kufizojë kthimin mbrapsht të transferimit të gabuar në masen e fitimit të mbetur (të të paditurit), jo të humbjes që i është shkaktuar paditësit. i padituri gjithmonë duhet të kompensojë paditësin për humbjet e shkaktuara. Të lejosh qoftë edhe një të paditur të pafajshëm t'i shpëtojë përgjegjësisë do të thotë të prishësh/asgjesosh qëllimin e vetë ligjit të kompensimit që ka të bëjë me çbërjen e efektit të padrejtësive civile. Për më tepër, si një çështje e logjikës, ndryshimi i pozicionit të të paditurit kurrë nuk mund të ndryshojë faktin që paditësi ka pësuar humbje dhe duhet të kompensohet për të; mbrojtja, kur ekziston, mund të bëhet vetëm në lidhje me fitimin dhe është pavend aty ku ka humbje.

9. Zgjidhja e Qëndrueshme: Të gjithë ata që konvertojnë mallrat e pronarit të ligjshëm duhet të përgjigjen për përfitimet që marrin prej tyre. Mallrat janë të pronarit të ligjshëm dhe ai ka të drejtë ti kërkojë ato dhe të gjitha përfitimet që të tjerët kanë marrë prej tyre. Përgjegjësia ligjore (e të paditurit) në këtë drejtim është strikte dhe ajo i nënshtrohet vetëm mbrojtjes së ndryshimit të pozicionit. Çdo person i detyrohet fqinjit që të vetëpërmbahet nga tregtimi i mallrave në një mënyrë të tillë që nuk është në përputhje me titullin e pronësisë që fqinji mund të ketë mbi to. Për këtë arsye, thuhet se, konvertimi (i padrejtë i mallrave) është një padrejtësi civile që kërkon përgjegjësi ligjore strikte: *njerëzit që tregtojnë mallra duhet ta bëjnë këtë duke marrë parasysh rrezikun që kjo sjell*. Megjithatë, ka edhe një mbrojtje të ndryshimit të pozicionit por që duhet të jetë e pajtueshme me mbrojtjen ligjore të të drejtave të pronarit. Kjo kërkon shqyrtimin e legjitimitetit të përgjegjësisë ligjore strikte si një mekanizëm për të arritur këtë qëllim dhe nëse ndryshimi i pozicionit mund ta zbusë atë në raste të caktuara pa prishur këtë arsyetim. Ndryshimi i pozicionit është një mekanizëm i vlefshëm për të bërë drejtësi praktike ndërmjet palëve duke siguruar se vetëm fitimi i mbetur i të paditurit (B) kthehet, përveçse në rastet e sjelljes jo në mirëbesim, mashtrimi apo keqbërjes, ndërkohë që humbja gjithmonë i kthehet paditësit (A). Kjo krijon një zgjidhje të qëndrueshme. Nuk do të ketë paqe pa drejtësi dhe çdo lloj drejtësie vetëm në emër, e racionuar dhe e kufizuar ose e vonuar është drejtësi e mohuar.

Ju citojmë më poshtë pjesën kryesore nga ligjet dhe aktet normative që vijnë në kundërshtim me të drejtën e pronës duke u fokusuar fillimisht në ligjet e nxjerra në periudhën 1991-2000

Ligji "Për Tokën" nr. 7501 dt. 19.7.91 (nenet 5, 8, 24, 25);

- 1) Ligji "Për disa ndryshime dhe shtesa në ligjin nr. 7501 dt. 19.07.1991 "Për tokën" nr. 7715 dt. 2.06.1993;
- 2) Ligji "Për kthimin dhe kompensimin e pronave ishpronarëve" nr. 7698 dt. 15.4. 1993 (nenet 5,12/2,19,26);

- 3) Ligji "Për kompensimin në vlerë ose me troje të ish-pronarëve të tokave bujqësore, kullotave, livadheve, tokave pyjore dhe pyjeve" nr.7699, datë 21.4.93;
- 4) Ligji "Për Zhvillimin e Zonave që kanë Përparësi Turizmin" nr.7665 datë 21.1.93 (nenet 7/ ç dhe 13);
- 5) Ligji "Për shitblerjen e trojeve" nr.7980 dt. 27.07.1995 (neni 3/b, neni 4 dhe neni 5);
- 6) Ligji "Për miratimin me disa shtesa e ndryshime në dekretin nr.1359, datë 5.02.1996,"Për disa ndryshime në dekretin nr.1254, datë 19.10.1995" nr.8084, datë 7.3.96, (nenet lidhur me kufizimin e masës së kthimit deri 10000 m. katrore, neni 4 pika 3 /2.pika 4 dhe pika 5 lidhur me kufizimin e kohës);
- 7) Dekret i Presidentit nr. 1431 datë 27.03.1996 'Për një ndryshim në ligjin nr. 8053 dt. 21.2. 1995.
- 8) VKM "Për ristrukturimin e ndërmarjeve Bujqësore" nr. 452 dt 17.10.92;
- 9) VKM nr.161 dt 8.4.1993 "për disa shtesa e ndryshime në vendimin e lartpermendur të KM nr. 452 dt. 17.10.1992, si dhe Udhëzimin nr. 5 datë 25.5.1993, të Agjensisë Qendrore të Ristrukturimit dhe Privatizimit të NB-ve në zbatim të VKM nr. 161.
- 10) Udhëzim nr. 106 datë 23.02 1996 i Drejtorisë Toka Ujra të Ministrisë së Bujqësisë dhe Ushqimit.
- 11) VKM nr. 562 dt. 9.10.1995 dhe VKM nr 883 dt. 23.12.1996 (shtesë e VKM nr, 562).
- 12) Pikën 5 dhe 7 të Udhëzimit nr 1 dt 23.2.1999 Për kriteret e zbatimit të VKM nr. 666 dt 26.10.1998 "Për disa masa lidhur me procesin e likuidimit të ndërmarrjeve të varësisë së ish Agjensisë Qendrore të Ristrukturimit dhe Privatizimit të ndërmarrjeve bujqësore";
- 13) Dekret i Presidentit Nr. 1359, date 02.05.1996 "per disa ndryshime ne dekretin nr.1254, date 19.10.95 "per kompensimin e ish-pronareve te trojeve te zena, te tokes bujqesore me troje ne zonat turistike dhe ne qendrat e banuara", ndryshuar me ligjin nr.8024, date 2.11.95.

Eshtë paradoksal fakti se për pasuritë e paluajtshme, të grabitura, nga regjimi i diktaturës vazhdon të mbahet në përdorim sot e kësaj dite emërtimi "**pronë shtetërore**", në një kohë kur kushtetuta e vitit 1976 u shfuqizua me ligjin 7491 dt. 29. 4.1991 "Për dispozitat kryesore kushtetuese", datë në të cilën duhej të bëhej edhe rehabilitimi ekonomik i pronarëve të shpronësuar, sipas titullit të mirëfilltë të pronësisë. Këtu zënë fill gabimet e periudhës postkomuniste në Shqipëri. **Se nuk mund të justifikohet në asnjë mënyrë një legjislacion që lejon akoma grabitjen e qytetarëve të vet d.m.th. të pronarëve të mirfilltë. Se kur Kushtetuta dhe ligjet e shtetit nuk zbatohen vendi futet në krizë dhe në anarki.**

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

Ligji nr. 7692 datë 31.03.1993 "Për një shtojcë në ligjin nr. 7491, datë 29.04.1991 "Për dispozitat kryesore kushtetuese" në nenin 27 rithekson të njejtin parim kur thotë: "**Askujt nuk mund t'i mohohet** e drejta të ketë pronë private vetëm

ose së bashku me të tjerë, si dhe e drejta për të trashëguar. ...- *Askush* nuk mund të shpronësohet, përveç se për një interes publik dhe kundrejt shpërblimit të plotë“. Megjithatë është bërë dhe po bëhet e kundërta. Kushtetuta në fuqi në nenin 4 thotë: **“E drejta përbën bazën dhe kufijtë e veprimtarisë së shtetit. Kushtetuta është ligji më i lartë në Republikën e Shqipërisë. Dispozitat e Kushtetutës zbatohen drejtpërdrejtë.....”**; neni 5 thotë :” Republika e Shqipërisë zbaton të drejtën ndërkombëtare të detyrueshme për të“, Neni 122/2 thotë: **“Një marrëveshje ndërkombëtare e ratifikuar me ligj ka epërsi mbi ligjet e vendit që nuk pajtohen me të”**. Praktikisht Kushtetuta në fuqi në kapitullin e lirive dhe të drejtave të njeriut ka ripërsëritur nenin 4 dhe 8 të ligjit nr. 7491 "Për Dispozitat Kalimtare Kushtetuese"; po ashtu nenin 27 të ligjit 7692 si dhe Nenin 1 të Protokollit 1 të Konventës Ndërkombëtare duke përsëritur qartë respektimin dhe paprekshmërinë e pronës private.

Në nenin 181/1 të Kushtetutës në fuqi përcaktohet se brenda 2 deri 3 vjetëve duhet të nxirren ligje për rregullimin e drejtë të çështjeve që lidhen me shpronësimet dhe konfiskimet e bëra para miratimit të kësaj Kushtetute, sipas kritereve të nenit 41 të saj. Kjo nuk do të thotë se duhen lejuar Zyrat e Regjistrimit të Pasurive të Paluajshme të vazhdojnë edhe 3 vjet të tjera të regjistrojnë pronat e marra padrejtësisht nga regjimi i diktaturës, në favor të personave pa asnjë titull pronësie të mirfilltë, siç po ndodh deri tani, duke krijuar kështu konflikte midis njerëzve.

Përsa u takon pasurive të shtetëzuara me dhunë e pa shpërblim nga diktatura, ato duhen kthyer menjëherë, pa mëdyshje sipas Nenit 1 të Protokollit 1 të Konventës si dhe neneve 4, 5, 41/2, 122/2, 182/2 të Kushtetutës dispozita këto që janë taksative, të detyrueshme për t'u zbatuar.

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

Organet e pushtetit publik, në përmbushje të detyrave të tyre duhet të respektojnë “Të drejtat dhe liritë themelore të njeriut “ dhe të kontribuojnë për realizimin e tyre (neni 15/2). Meqenëse prona fitohet me dhurim, me trashëgimi, me blerje dhe me çdo mënyrë tjetër klasike të parashikuara në Kodin Civil (Neni 41/2 i Kushtetutës), kushdo ka të drejtë të rehabilitohet dhe/ ose të zhdëmtohet në përputhje me ligjin, në rast se është dëmtuar për shkak **të një akti, veprimi ose mosveprimi të paligjshëm të organeve shtetërore** (Neni 44). Ligjet dhe aktet e tjera normative të miratuara para hyrjes në fuqi të kësaj Kushtetute, që kanë të bëjnë me shpronësimet e konfiskimet, do të **zbatohen kur nuk vijnë në kundërshtim me të** (Neni 181/2).

- Analizën juridike e fillojmë me ligjin “Për tokën” nr. 7501 dt. 19.07.1991.

Ky ligj është absurd e me paradokse juridike, nxjerrë në vitin 1991 nga Parlamenti pluralist me mentalitet komunist autoritarist, nën ndikimin e ish-presidentit Ramiz Alia, enkas për të mos e zgjidhur si duhet kthimin e pronës private tek pronari i shpronësuar. Më pas ky ligj u la në fuqi dhe u zbatua nga Partia Demokratike dhe ish-presidenti Sali Berisha, i cili me fjalë shprehej për kthimin e pronave tek i zoti ndërsa duke lënë në fuqi këtë ligj zbatoi rigorozisht vijën e Ramiz Alisë, madje e përkeqësoi konfuzionin me ligjin nr.7715 dt. 2.6.1993 “Për disa ndryshime dhe shtesa në ligjin “Për tokën” nr. 7501 dt. 19.07.1991. Për ilustrim të pikpamjes tonë permendim nenin 2 të ligjit “Për tokën”, që është krejt kontradiktor kur thotë se shteti u jep tokë personave fizikë e juridikë, të cilët gëzojnë të drejtën e pronësisë mbi sipërfaqen e tokës dhe të gjitha të drejtat që përmbahen në këtë ligj, **por në mënyrë taksative i ndalon ata ta shesin e**

ta blejnë atë. Kështu këta të fundit sipas këtij ligji janë **“pronarë me të gjitha të drejtat”**, por kjo e drejtë u kufizohet se nuk i lejon të shesin e të blejnë pronën e tyre, **pra të mos e disponojnë atë.**

Ligji “Për tokën” përcakton se **“shteti u jep tokë personave fizikë e juridikë”**, por nuk thotë se u kthen pronarëve tokat e grabitura, siç ishte premtuar, në bazë të titullit të mirëfilltë të pronësisë, siç duhej bërë me ndërrimin e sistemit nga diktatorial në pluralist dhe me hyrjen në ekonominë e tregut. Duke thënë se shteti u jep tokë personave fizikë e juridikë nuk përcaktohet se për cilën tokë e ka fjalën ligji; nuk përcaktohet origjina, burimi se ku e ka gjetur shteti tokën për t’ua dhënë personave fizikë a juridikë, sipas përcaktimit evaziv të nenit 3 të ligjit ku thuhet se toka bujqësore jepet në pronësi ose në përdorim pa shpërblim. Në këtë rast nuk përcaktohet nocioni i pronësisë dhe as momenti kur toka jepet në përdorim dhe kur në pronësi. Që në fillim të vendosjes së pluralizmit politik, pushtetarët që kishin shumicën, me mentalitet komunist, për të mbijetuar dhe për të shtënë në dorë pushtetin ekonomik vunë në qarkullim qëllimisht termin **“ish-pronarë”**, në vend të termit **“pronarë të ligjshëm”**, me synim që t’ua atribuonin këtë term atyre që **“do të pronësoheshin me akte të posaçme”**. Veç kësaj, për të njejtin qëllim u futën dhe vazhdojnë të mbahen termat **“truall”** dhe **“tokë bujqësore”** në vend të termit **“send i paluajtshëm”** ose **“pasuri e paluajtshme”**, kjo për të bërë konfuzion në kthimin e pronës tek i zoti i shpronësuar me dhunë.

Në legjislacionin e periudhës postkomuniste ligjet që trajtuan kthimin e **“trojeve”** janë të ndryshme nga ato që trajtuan kthimin e **“tokës bujqësore”**. Nënvizojmë se prona shtetërore nuk mund të jetë ajo që shteti u shtetëzoi (grabiti) pronarëve të mirëfilltë në mënyrë krejt arbitrare. Kështu, neni 5 i ligjit “Për tokën” thotë: **“Familjet anëtare të kooperativës bujqësore, pas ndarjes së tokës, kanë të drejtë të shkëputen dhe të dalin subjekt më vete, duke marrë në pronësi tokën bujqësore që u takon nga tërësia e subjektit ku bëjnë pjesë. Sasia dhe vendi ku do të jepet toka, përcaktohet nga komisioni i tokës”**. Kjo do të thotë se shteti vazhdon ta quajë veten **pronar i pronave të grabitura** dhe ti disponojë ato akoma si të dojë, d.m.th. si të vendosë “vullneti politik”, duke mos njohur **as pronësinë e mëparëshme dhe as kufijtë para kolektivizimit**. Shteti pluralist e dhunon pronën private të mbrojtur nga Neni 1 i Protokollit 1 të Konventës, përderisa e sanksionon kolektivizimin e bërë me dhunë nga diktatura. Për këtë shih nenin 8 të këtij ligji që thotë: **“Në dhënien e tokave në pronësi e në përdorim personave juridikë e fizikë, nuk njihet pronësia e mëparëshme, as madhësia dhe as kufijtë e saj para kolektivizimit”** dhe nenin 24 që thotë: **“Kriteret për ndarjen, regjistrimin, ndryshimin, kalimin në pronësi, vlerësimin e dhënien me qira të tokës, si dhe detyrat e kadastrës, caktohen nga Këshilli i Ministrave”**. Neni 25 thotë: **“Toka bujqësore që merret në pronësi sipas këtij ligji, trashëgohet në bazë të dispozitave ligjore për trashëgiminë, që do të miratohen”**. Ç’do të thotë kjo derisa ligji për trashëgiminë ka ekzistuar dhe s’ka qenë i nevojshëm ndonjë miratim tjetër.

- Padrejtësinë në dëm të pronarëve të ligjshëm e rëndoi edhe më tej ligji “Për disa ndryshime dhe shtesa në ligjin nr. 7501”, dt. 19.07.1991”, nr. 7715 dt.2.06.1993. Ky ligj në nenin 3 shton: **“Pronarët e tokës bujqësore mund t’ua japin atë me qira personave fizikë ose juridikë vendas a të huaj”**, ku pronar i tokës, sipas këtij ligji nuk është pronari i vërtetë, por ai që ka marrë tokë sipas këtij ligji, duke mos patur asnjë titull pronësie. Neni 8 i këtij ligji ndryshoi nenin 21 të ligjit “Për tokën”, sipas të cilit: **“Të drejtën e denoncimit për shkeljet e përmendura në këtë nen e kanë edhe pronarët e përdoruesit e tokës, që u është dhënë akti për marrje toke. Denoncimi bëhet me proces verbal, që i dorëzohet brenda dy ditëve këshillit të komunës ose bashkisë së juridiksionit ku është bërë kundravajtja”**. Sipas pikës (c), **Këshilli i komunës vendos për dënimin me gjobë 5 lekë/m.katror!** që është baraz me 1/3 e çmimit të sotëm të biletës së autobuzit urban.

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

Neni 9 i ligjit 7715 shfuqizoi në nenin 23 të ligjit "Për tokën" të cituar më sipër, fjalët: " ...që nuk e shfrytëzojnë vetë tokën e dhënë në pronësi ose në përdorim , por ua japin të tretëve. dhe fjalët: që bëjnë ndërtime pa leje". E thënë ndryshe, kjo do të thotë "**o burra, shkoni nga të mundeni dhe ndërtoni pa leje se edhe gjobën jua hoqëm**" dhe sot "Bathoret" dhe reperkusionet e tyre duken sheshit. Për të shpronësuarit nuk u përfillën jo vetëm e drejta e respektimit të pronës të sanksionuara me ligjet e cituara më lart, por edhe e drejta zakonore sipas ligjeve të pashkruara. Duhet vënë në dukje se në të gjitha rrethet e veriut pa përjashtim dhe pjesërisht në rrethet e tjera, atje ku ruhej tradita populli i respektoi kufijtë e para vitit 1945, pavarësisht nga ajo që kërkonte pushteti politik.

- Ligji "Për kthimin dhe kompensimin e ish-pronarëve", nr. 7698 datë 15.4.93 në nenin 1 thotë: "***Ky ligj u njez ish-pronarëve a trashëgimtarëve të tyre të drejtën e pronësisë për pronat e shtetëzuara, të shpronësuara ose të konfiskuara sipas akteve ligjore, nënligjore e vendimeve të gjykatës të dala pas datës 29 nëntor 1944, ose të marra pa të drejtë nga shteti me çdo mënyrë tjetër*** si dhe përcakton mënyrat dhe masat për kthimin dhe kompensimin e tyre". Shumë qartë me këtë nen ligjvënësi pranon marrjen e pronës pa të drejtë nga shteti dhe njez se shteti ka shkelur të drejtën e pronës në dëm të pronarëve të ligjshëm, por për shkaqet që u thanë më sipër vazhdoi të mos ta respektojë titullin e mirëfilltë të pronësisë dhe ta mbajë të zhveshur pronarin nga prona e tij e ligjshme, pasi ky ligj në nenin 5 **kufizon dhe diskriminon padrejtësisht** pronarin e ligjshëm të shpronësuar, kur thotë: "***...masa e kthimit apo e kompensimit me sipërfaqe ekuivalente do të jetë e plotë deri në 10.000 metër katror (1 ha). Kur prona është nga 1 ha deri 10 ha, masa e kthimit apo e kompensimit do të jetë plus 10%, ndërsa për prona mbi 10 ha plus 1 %.***" Gjithashtu në nenin 12 përsëriten enkas fraza të njohura për të mohuar pronarin e vërtetë të tokës dhe në nenin 19 përsëriten kufizime të ngjajshme me ato të nenit 5 si këto: "**Për trojet e lira brenda vijave kufizuese të qyteteve, në përputhje me planet rregulluese të miratuara në momentin e hyrjes në fuqi të këtij ligji, që do t'u kthehen ish-pronarëve masa e kthimit do të jetë 0.5 Ha (korrigjuar në 1 Ha sipas Ligjit 8084 datë 7.9.96).** Gjithashtu në nenin 26 thuhet: "**Çmimi i truallit caktohet me ligj të veçantë**", ndërkohë që në fakt çmimet nuk komandohen por i cakton lirisht tregu i lirë dhe konjunktura.
- Ligji nr.7699, datë 21.4.93 "Për kompensimin në vlerë ose me troje të ish-pronarëve të tokave bujqësore, kullotave, livadheve, tokave pyjore dhe pyjeve"; (ky ligj nuk është trajtuar këtu pasi nëse do të fillojë të respektohet titulli i mirëfilltë i pronësisë ky ligj është automatikisht i shfuqizuar)
- ligji nr.7665 datë 21.1.93 "Për Zhvillimin e Zonave që kanë Përparësi Turizmin" (nenet 7/ ç dhe 13) ; **Në sektorin e turizmit dhe ndërtimit :**

Në këtë sektor konstatohen veprime të kundraligjshme në dëm të pronarëve me titull pronësie të mirëfilltë, madje të dënueshme penalisht, siç janë pushtimet e territoreve të lira, ndërtimet pa leje në qytete sidomos në bregdet, të bëra nga persona juridikë a fizikë pa asnjë titull pronësie apo të drejte tjetër. Këto veprime janë rezultat i indiferentizmit ose i qëndrimeve abuzive të KRRT-ve dhe të organeve të tjera, që janë pasojë e mos kthimit të pronës tek i zoti. Kufizimeve të padrejta të bëra nga diktatura në dëm të të shpronësuarve u janë shtuar dhe ato të Ligjit "**Për zhvillimin e zonave**

që kanë përparësi zhvillimin e turizmit" nr. 7665 dt 21.01.1993. Sipas nenit 1 të këtij ligji **"Person i stimuluar"** quhet çdo person fizik a juridik, vendas ose i huaj, i autorizuar për të kryer veprimtari të stimuluar, të cilit në nenet e tjera i njihen një mori lehtësish me kusht që ai të angazhohet në një marrëveshje qiraje afatgjatë me Ministrin e Turizmit, si përfaqësues ligjor i pronarit. Në këtë ligj **neni 7 pika (ç) përcakton: "Të drejtat për t'u angazhuar në një veprimtari të stimuluar i jepen një personi të stimuluar, me kusht që ai të pranojë lidhjen e një marrëveshjeje qiraje me Ministrin e Turizmit, i caktuar në këtë ligj si përfaqësuesi ligjor i pronarit për marrjen në përdorim të truallit së bashku me pasuritë e patundshme, që ndodhen mbi të për të ushtruar veprimtarinë e stimuluar. Ministri i Turizmit mund të lidhë marrëveshje për shitjen e truallit me një person të stimuluar në kushtet e parashikuara në legjislacionin shqiptar"**. Kjo dispozitë është haptas e padrejtë dhe ajuridike, se i jep të drejtë titullarit të një institucioni shtetëror, pa asnjë titull pronësie, që të disponojë e të lidhë marrëveshje për tjetërsimin ose dhënien në përdorim të një trualli a pasurie të paluajtshme, që i përket tjetërkujt. Ç'marrëveshje mund të lidhë ministri apo kryetari i komitetit të zhvillimit të turizmit për një truall a pasuri të paluajtshme që është e pronarit të shpronësuar nga diktatura dhe që nuk po i kthehet këtij të fundit, pikërisht për shkak të asaj pjese të legjislacionit që atakojmë si antikushtetues, gjersa shkel e mohon lirinë dhe të drejtat themelore të shtetasve të shpronësuar me dhunë e pa shpërblim.

Nonsensi edhe nga pikpamje e teknikës juridike, del në nenin 13 të këtij ligji, që thotë: **"Për çështjet që trajton ky ligj do të zbatohen dispozitat e tij pavarësisht se ç'parashikojnë dispozitat e tjera ligjore"**. Pra ky ligj bëhet i paatakushëm, ndonse vjen në kundërshtim me dispozitat e ligjeve të tjera në fuqi, ose që mund të dalin më vonë. Është e palejueshme dhe antikushtetuese që Komiteti i Zhvillimit të Turizmit të lidhë marrëveshje qiraje, madje afatgjatë me një person të tretë, fillimisht për 25 vjet e që mund të zgjatet deri 99 vjet. Të gjitha kontratat që mund të jenë lidhur për tokat e ish-pronarëve, janë në kundërshtim me kushtetutën pasi mohojnë të drejtat e pronarëve të ligjshëm. Gjithashtu është e palejueshme edhe shkëlja e ligjit "Për Urbanistikën", i cili për dhënien e lejes së ndërtimit kërkon si kusht dokumentin kadastral (tapinë) për pronësinë e sheshit, gjë që me ligjin "Për Turizmin" kjo kërkesë nuk zbatohet.

Kushtetuta e re në fuqi në parimet e përgjithshme të saj e konsideron morale dhe ligjore kthimin tek pronari të pasurisë së tij të luajtshme dhe të paluajtshme që shteti i diktaturës i ka grabitur. Në këtë vështrim, "Personi i stimuluar" duhet të jetë pikërisht ky pronar me të drejta të plota sipas ligjit nr. 7665, datë 21.1.93 dhe në këtë rast Ministria e Turizmit dhe KRRT, si organet që harmonizojnë interesat e individëve me shtetin duhet të detyrojnë pronarët e ligjshëm, që kur ata të marrin në dorëzim pronën, t'u nënshtrohen të gjitha rregullave për zhvillimin urbanistik dhe turistik të zonës, duke respektuar procedurat për ndërtime në përputhje me dispozitat përkatëse. Kështu zhduket një burim që ushqen korrupsionin tek pushtetarët dhe konfliktet që lindin artificialisht midis pronarëve të vërtetë dhe pronarëve të pagëzuar nga dispozitat që atakojmë. Aktualisht ky nen është çfuqizuar, por pasojat nuk janë regulluar.

- Ligji nr.7980 dt. 27.07.1995 "Për shitblerjen e trojeve" tek i cili atakojmë: nenin 3/b, nenin 4 dhe nenin 5.

a)Neni 3 thotë: Deri sa të përfundojë kompensimi fizik i ish-pronarëve, kalimi i trojeve të lira nga pronë shtetërore në pronë private lejohet vetëm në rastet që vijojnë... Pika (b) e këtij neni përcakton: "Me vendim të Këshillit të Ministrave, për shitje për investime shumë të rëndësishme për vendin. Në këtë mënyrë neni 3/b, i jep Këshillit të Ministrave të drejtën për t'u shitur të huajve troje shqiptare... Kjo është sa e papranushme aq edhe e padrejtë antikushtetuese e antikombëtare pavarësisht se investimi mund të jetë i rëndësishëm ose jo.

b) Neni 4 i këtij ligji thotë: Kalimi i trojeve të zëna pronë shtetërore në pronë private është i detyrueshëm, kur kërkohet nga i interesuari, në rastet kur:

- a) Trualli është i objekteve që janë privatë ose që privatizohen. Kalimi bëhet në favor të pronarëve të këtyre objekteve.
- b) Trualli do të përdoret për zgjerime apo ristrukturime nga persona privatë që u lind kjo e drejtë nga ana urbanistike siç përshkruhet në paragrafin e dytë të nenit 1. Kalimi bëhet në favor të pronarëve të objekteve që zgjerohen apo ristrukturohen.
- c) Trualli ka investime të lëna pa përfunduar. Kalimi bëhet në favor të pronarit të objektit të përfunduar.
- ç) Në çdo rast tjetër sipas Vendimeve të Këshillit të Ministrave. Të gjithë ish-pronarët mund të përdorin të drejtën e tyre të kompensimit fizik për të shlyer trojet në rastet e mësipërme. Neni 4 përveç faktit se është antikushtetues, është edhe diametralisht i kundërt me interesat e të shpronësuarve, si dhe me logjikën juridike. Formulimi i kësaj dispozite duket sikur është bërë enkas për të qënë sa më i pakuptueshëm dhe evaziv. Sipas këtij neni kalimi i trojeve të zëna nga pronë shtetërore në pronë private është i detyrueshëm, kur kërkohet nga i interesuari, në rastet e mëposhtme: - kur trualli është i objekteve që janë private ose që do të privatizohen dhe kalimi bëhet në favor të pronarëve të këtyre objekteve. Pra objekti ka qenë i shtetëzuar ose i ndërtuar nga shteti mbi truallin e grabitur. Këtë objekt shteti ja shet një personi të caktuar dhe këtij të fundit sipas këtij neni i jepet e drejta të kërkojë kalimin në pronësi private edhe të truallit, e drejtë kjo që në fakt duhej t'i njihej të zotit të tokës të shpronësuar, siç përcaktohet nga neni 1 i ligjit nr. 7698 datë 15.04.93. Kështu, i zoti i vërtetë privohet nga e drejta e kthimit real të pronës së tij, ndërsa shteti shet pa qenë pronar i pajisur me dokument pronësie të mirëfilltë me vlerë juridike. i njëjti arsytim vlen edhe për pikat a, b, c, ç, të këtij neni.

Nenin 5 të ligjit 7980 sipas të cilit të huajve u lind e drejta të blejnë nga shteti troje me çmime qesharake kur investimi i tyre arrin në një vlerë të caktuar. Në atë ligj pronari shqiptar nuk merret fare në konsideratë kurse të huajve, thuajse u falen trojet, pra të huajt bëhen pronarë në pronën e grabitur shqiptarëve prej regjimit të diktaturës.

- Ligji nr. 8084 dt.7.03.96 në tërësinë e tij cenon të drejtat e pronarëve duke i kufizuar këto të drejta me masën e kthimit deri 10,000 m. katror. Këto kufizime arbitrare janë në kundërshtim me përcaktimet e Dispozitave Kalimtare Kushtetuese, me Nenin 1 të Protokollit 1 të Konventës dhe me Kushtetutën në fuqi. Për ilustrim përmendim nenin 1 që thotë: **“...masa e kthimit ose e kompensimit në natyrë bëhet e plotë por në të gjitha rastet jo më shumë se 10.000 metër katror...”** dhe **“...Trojet e lira brenda vijave kufizuese të qyteteve, në përputhje me planet kufizuese të miratuara në momentin e hyrjes në fuqi të këtij ligji, do të kthehen ish-pronarëve dhe masa e kthimit do të jetë deri 10.000 metër katror.”** Kufizime të kësaj natyre në shkelje të plotë të Kushtetutës gjenden në gjithë tekstin e ligjit, së bashku me praktika të tjera, që synojnë të kufizojnë në maksimum atë që do t'i kthehet pronarit të shpronësuar.

Për përmirësimin e legjislacionit në fuqi Qeverisë dhe Kuvendit në vitin 2000 i është kërkuar sa vijon

Qeveria të urdhërojë ministrinë dhe institucionet e tjera qendrore si dhe organet kompetente përkatëse, të studiojnë bazën ligjore të veprimtarisë së tyre dhe të propozojnë pezullimin e ndryshimin e asaj pjese të legjislacionit, që vjen në kundërshtim me Kushtetutën e Republikës së Shqipërisë, me nenin 1 të Protokollit 1 dhe nenet 14 dhe 17 të Konventës për “Të Drejtat dhe Liritë Themelore të Njeriut” të detyrueshme për zbatim.

Për këto kërkesa adresuar Qeverisë dhe Kuvendit të Shqipërisë që në Shtator 2000 nuk është bërë asgjë konkrete . Për pasojë anarkia e pronës dhe pasojat e saj janë thelluar më tej . Të gjitha ligjet e miratuara pas vitit 2000 përfshi Ligji 9235/2004 (I ndryshuar) bien ndesh me detyrimet kushtetuese dhe specifikuat me nenin 181 dhe 41 të Kushtetutës Sepse kanë ruajtur të pa ndryshuar nenin 8 të ligjit 7501 të komentuar më sipër.

Theksojmë se deri më tani janë afro 27 ligje, 234 vendime, 356 amendime, 152 udhëzime, 289 formular, 6 dekrete. Funkcionojnë 8 institucione që japin akte për tituj pronësie, të cilat nuk rakordojnë me njëra tjetrën dhe legjislacioni që zbatonjë është kontradiktor. Në 23 vjet, janë rreth 6 milion procese gjyqësore. Vendimi pilot i GJEDNJ datë 31 Korrik 2012, ka caktuar afatin 18 muaj për zgjidhjen e problemit të pronave konform detyrimeve kushtetuese. Sa më shumë shtyhen afatet kohore për zgjidhjen e problemit të pronës aq më shumë thellohen dëmet sociale dhe ekonomike.

Burimi kryesor i korrupsionit është mos zgjidhja e pronës dhe korrupsioni është bërë aq i madh sa rezikon gjithçka që është aritur nga pluralizmi politik dhe rrezikon demokracinë.

Për plotësimin e detyrimeve kushtetuese dhe të kërkesës së GJEDNJ, lidhur me pronën, që mbetet parakusht për mundësinë e marrjes së statusit kandidat në BE, dhe kalimin nga pluralizmi dhe tranzicioni anarkik për në demokraci, gjykojmë se miratimi me procedurë të shpejtuar i këtij projektligji, zgjidh në mënyrë të qendrueshme dhe pa faturë financiare problemin e pronës së trashëguar