



REPUBLIKA E SHQIPËRISË  
GRUPI PARLAMENTAR I PARTISË DEMOKRATIKE

Tiranë, më 24 Prill 2018

**Drejtuar: Z. GUIDO RAIMONDI**  
KRYETAR I GJYKATËS EUROPIANE TË TË DREJTAVE TË NJERIUT

**Për dijëni: Z. ANDERS SAMUELSEN**  
MINISTER I JASHTËM, DANIMARKË  
KRYETAR I KOMITETIT TË MINISTRAVE TË KËSHILLIT TË EUROPËS

**Z. THORBJORN JAGLAND**  
SEKRETAR I PËRGJITHSHËM I KËSHILLIT TË EUROPËS

**ZNJ. DUNJA MIJATOVIC**  
KOMISIONER PËR TË DREJTAT E NJERIUT

I nderuar Shkëlqesi Kryetar,

Në emër të Partisë Demokratike të Republikës së Shqipërisë, më lejoni të shpreh konsideratën më të lartë për Ju dhe Gjykatën Europiane të të Drejtave të Njeriut, duke vlerësuar njëkohësisht rolin e saj në drejtim të respektimit të parimeve të demokracisë, shtetit të së drejtës dhe të vendosjes së standartit të të drejtave të njeriut në Europë dhe veçanërisht në Shqipëri.

Partia Demokratike ka ndjekur me vëmendje në vazhdimësi komunikimet e Gjykatës me Qeverinë Shqiptare, në lidhje me çështjen që i adresohet grupit “Cale k. Shqiperise” dhe 88 aplikime të tjera (Nr.3165/08). Po ashtu ka ndjekur me vëmendje dhe komunikimet e Qeverisë Shqiptare me Departamentin e Ekzekutimit të Vendimeve të Këshillit të Europës në lidhje me grupin e çështjeve Driza dhe Manushaqe Puto dhe të tjerë kundër Republikës së Shqipërisë. Në këtë kuadër gjejmë me vend që të parashtrijmë para jush veprimet arbitrare të Qeverisë dhe mjetet ligjore të përdorura në kundërshtim me standartin e Konventës dhe të Gjykatës që po zbatohen në dëm të pronarëve, duke cënuar rëndë parimin e sigurisë juridike dhe të së drejtës së pronës nga viti 2014 e në vijim.

Politika e ndjekur nga ana e Qeverisë Shqiptare nuk ka qenë në asnjë rast në drejtim të zgjidhjes së problemit të pronës, por në drejtim të shpronësimit të dytë të pronarëve dhe të zvarritjeve pa fund të tyre në shërbim të pasurimit të një grupi personave të tjera të ashtuquajtur pronarë të rinj uzurpues të paligjshëm të pronave apo edhe të ashtuquajturëve investitorë strategjik, të cilat janë klientë të përzgjedhur pa garë dhe drejtëpërdrejtë nga Qeveria dhe që nuk garantojnë as vlerën e investimit që pretendojnë të realizojnë.

Në këtë kontekst, politika e Qeverisë Shqiptare nuk është trajtimi dhe përmbyllja e procesit të ekzekutimit të vendimeve përfundimtare të kthimit dhe kompensimit të pronave, por përkundrazi sorollatja dhe nëpërkëmbja e tyre në shkelje të parimeve bazë mbi të cilat funksionon shteti i së drejtës. Konkretisht, gjatë periudhës 2014 – 2017, Qeveria në mënyrë të përmeldhur ka ndërmarrë aktet dhe veprimet e mëposhtme:

1. Qeveria Shqiptare që prej vitit 2014 nuk ka zbatuar vendimin pilot dhe jurisprudencën e GJEDNJ në lidhje me çështjen e ekzekutimit të vendimeve përfundimtare në lidhje me kthimin dhe kompensimin e pronave.
2. Qeveria Shqiptare që prej vitit 2014 është përpjekur për të eliminuar pronarët nga kthimi dhe kompensimi fizik i pronës. Fillimisht ajo përdori transferimin e fondeve nga Agjencia e Kthimit Kompensimit të Pronave tek Ministria e Bujqësisë për t'i transferuar ato kundrejt vlerës 1 euro tek investitorët, klientë të qeverisë.
3. Qeveria Shqiptare miratoi Ligjin për Investime Strategjike që i jep shtetit autoritetin të ndërhyjë në marrëdhënien mes një pronari të tokës dhe investitorit privat. Ligji në fjalë i jep akses të tepruar qeverisë duke cënuar sigurinë juridike të pronarëve.
4. Miratimi i dy VKM-ve të njëpasnjëshme brenda pak muajsh që i japin autoritet qeverisë që të mos ia kthejë pronën të zotit por t'ia japë atë një investitori strategjik, i cili e fiton me pa të drejtë.
5. Qeveria Shqiptare miratoi Ligjin 133/2015 “Për trajtimin e pronës dhe përfundimin e procesit të kompensimit të pronave”, që bie në kundërshtim me Kushtetutën, KEDNJ si dhe standartin e vendosur nga GJEDNJ në lidhje me ekzekutimin e vendimeve përfundimtare të kthimit dhe kompensimit të pronave. Konkretisht, Qeveria nuk ka ndërmarrë asnjë masë për plotësimin e boshëllëkut të krijuar nga shfuqizimi i disa dispozitave të këtij ligji nga ana e Gjykatës Kushtetuese të Republikës së Shqipërisë, për më shumë se 2 vite.

Për këtë qëllim bashkëlidhur do të gjeni një Raport të detajuar mbi aktet dhe veprimet e ndërmarra nga Qeveria gjatë kësaj periudhë.

Për të gjitha sa më lart, rezulton se synimi real i Qeverisë Shqiptare ka qenë abuzimi me pushtetin që i jep ekzekutivi për të mos kompensuar dhe mos kthyer pronat tek pronarët. Vendimet e saj të njëpasnjëshme tregojnë qartazi synimin e saj për të tjetërsuar me të gjitha mënyrat pronën e dikujt tjetër. Mbi të gjitha ato flasin për ligje që shkruhen në kundërshtitë të plotë me të drejtat e njeriut dhe pa asnjë interes për zgjidhjen e ngërçit disa vjeçar të Kthimit dhe Kompensimit të Pronave.

Sa më sipër kërkojmë nga e nderuara Gjykatë si garantuese e standartit të të drejtave të njeriut, që të mos konsiderojë mjetin efektiv pretenduar nga ana e Qeverisë Shqiptare përmes Ligjit nr.133/2015 “Për trajtimin e pronës dhe përfundimin e procesit të kompensimit të pronave”, si dhe kuadrit të akteve nënligjore dhe të ligjeve të tjera të sipër përmendura, për t’i hapur rrugë një herë e mirë krijimit të një ligji që do të përmbushë kriteret dhe kërkesat e ofruara edhe prej GJEDNJ dhe parimeve të një shteti ligjor dhe të së drejtës.

Në përfundim, duke shprehur besimin tek Gjykata Europiane e të Drejtave të Njeriut, në emër të Partisë Demokratike lutemi të merrni në konsideratë faktet sa më sipër. Në vlerësimin tonë ligji nr.133/2015 dhe aktet nënligjore të ofrura nga skema qeveritare për zgjidhjen e problemit të ekzekutimit të vendimeve përfundimtare të kthimit dhe kompensimit të pronave, është joefektive dhe jorealiste, dhe në kundërshtim me çdo standard të vendosur nga ana e vet Gjykatës në jurisprudencën e saj.

Duke shprehur konsideratën më të lartë,

**KRYETARI**  
  
**EDMOND SPAHO**



REPUBLIKA E SHQIPËRISË  
GRUPI PARLAMENTAR I PARTISË DEMOKRATIKE

**RAPORT PËRMBLEDHËS MBI SHKELJET E QEVERISË SHQIPTARE MBI  
RESPEKTIMIN E TË DREJTËS SË PRONËS**

Qeveria shqiptare ka ndërmarrë disa iniciativa, që çenojnë të drejtën e pronës, si më poshtë:

**1. Kalimi i fondit të kompensimit fizik të tokës bujqësore nga AKKP në Ministrinë e Bujqësisë, Zhvillimit Rural dhe Administrimit të Ujrave.**

Me vendimin nr. 45, datë 29.01.2014 Qeveria Shqiptare kaloi nga Agjencia e Kthimit dhe Kompensimit të Pronave (AKKP) në administrim të Ministrisë së Bujqësisë, Zhvillimit Rural dhe Administrimit të Ujërave fondin e kompensimit fizik të tokës bujqësore me sipërfaqe **18 076 ha** (tetëmbëdhjetë mijë e shtatëdhjetë e gjashtë) të ish - ndërmarrjeve bujqësore dhe ish - institucioneve kërkimore – shkencore. Një vendim i tillë binte ndesh me qasjen e mëparshme në vitin 2011 ku kjo sipërfaqe toke ishte paracaktuar si fond kompensimi fizik për pronarët, gjë e cila ishte marrë në konsideratë dhe nga vetë Gjykata në vendimin pilot Manushaqe Puto kundër Shqipërisë.

Sipas pikës 2 të VKM-së nr. 45/2014 është autoriteti ministror të cilit i ka kaluar fondi në administrim që do ta përdorë atë në bazë të ligjit nr. 8318/1998 “Për dhënien me qira të tokës bujqësore e pyjore, të livadheve dhe kullotave që janë pasuri shtetërore”, të ndryshuar, dhe ligjit nr. 125/2013, “Për koncesionet dhe partneritetin publik/privat”. Pra, Qeveria ndryshon destinacionin e fondit të akorduar në 2011 për qëllime të procesit të kompensimit të pronave, për përdorimin e tij për projekte koncesionare dhe/ose partneritet publik/privat. Ky ndryshim i destinacionit është bërë pa u përmbushur detyrimi që ajo ka për kompensimin e ish-pronarëve, dhe kur tashmë është e provuar se shteti shqiptar nuk i ka kapacitetet financiare që të bëjë vetëm kompensim financiar.

Për pasojë, heqja nga fondi i kompensimit fizik, çënoi pritshmërinë e ligjshme të ish-pronarëve që kanë aplikuar për kompensim fizik dhe që pritej të përfitonin nga përdorimi i kësaj sipërfaqeje për kompensimin e tyre, duke çënuar në këtë mënyrë parimin e sigurisë juridike dhe duke hedhur hapin e parë në drejtëm të një politike diskriminuese për pronarët e ligjshëm dhe duke vështirësuar përmbushjen e detyrimeve që ka shteti shqiptar në procesin e kthimit dhe kompensimit të pronave.

**2. Skema e ofruar nga Qeveria si mjet efektiv për zbatimin e vendimeve përfundimtare të pronave sipas Ligjit nr.133/2015 “Për trajtimin e pronës dhe përfundimin e procesit të kompensimit të pronave”**

Forca jonë politike, ashtu si edhe Presidenti i Republikës ka adresuar edhe më parë pranë institucioneve të Këshillit të Europës shqetësimet lidhur me standartet e të drejtave të njeriut në vendin tonë që preken si pasojë e ligjit nr.133/2015 “Për trajtimin e pronës dhe përfundimin e procesit të kompensimit të pronave”, duke bërë të njohur edhe faktin e adresimit të kësaj çështje edhe në Gjykatën Kushtetuese.

Në vlerësimin tonë, ligji që pretendohet si gjetje e nje mjeti efektiv për zgjidhjen e çështjes së pronës nuk është i duhuri dhe nuk është i bazuar në një analizë të plotë dhe transparente nga ana e Qeverisë në lidhje me numrin total të vendimeve përfundimtare për kthimin dhe komepnsimin e pronave që presin të ekzekutohen, hartën e vlerës që reflekton cmimin e tregut, apo dhe situata me regjistrimin e pronave dhe mbivendosjet e tyre. Gjithashtu, nuk është zgjidhur edhe dallimi midis kompensimit të pronarëve për efekt të zbatimit të ligjit të legalizimit dhe kompensimit për efekt të zbatimit të ligjit të pronës, edhe pse kjo është lënë si detyrë edhe nga GJEDNJ në vendimin pilot “Manushaqe Puto kundër Shqipërisë”.

Gjykata Kushtetuese, vendosi pranimin e pjesshëm të kërkesës dhe shfuqizimin si antikushtetues të nenit 6, pika 3 dhe 5, të ligjit nr.133/2015 “Për trajtimin e pronës dhe përfundimin e procesit të kompensimit të pronave”. Ndërkohë, Gjykata Kushtetuese dështoi që të ketë një vendimmarrje në lidhje me shfuqizimin e nenit 6 pika 1, shkronja “b”, si dhe të nenit 7, pika 2, shkronja “a” dhe “b” të ligjit, për shkak të ndarjes së votave në mënyrë të barabartë.

Gjykata Kushtetuese arriti në një vendimmarrje të tillë, pasi më parë kishte kërkuar *amicus curiae* nga Komisioni i Venecias. Ky i fundit në opinionin e dhënë në datë 17 Tetor 2016 ka bërë të ditur se ‘amicus curiae është bazuar në publikimin jo-zyrtar të ligjit dhe relacionit të tij dhe se gabimet në opinionin e dhënë mund të vijnë si rezultat i përkthimit të pasaktë’. Nga verifikimet në përkthimin e Relacionit të Ligjit të publikuar nga Komisioni i Venecias vërehet se ka ndërhyrje intelektuale, si dhe rezulton se i është dërguar një Relacion që në formë ka të njëjtat ndarje sikur Relacioni i Ligjit 133/2015, por që në përmbajtje ka ndërhyrje duke filluar nga faqe 4 e tij, duke shtuar rreth 40 faqe, ndryshuar përmbajtjen, etj.

Pavarësisht kësaj, Komisioni i Venecias ka hedhur dyshime lidhur me mënyrën e përlllogaritjes së shumës 50 miliardë lekë që parashikon neni 11 i ligjit si shumë e nevojshme për ekzekutimin e vendimeve për kompensim financiar, duke marrë në konsideratë buxhetin e shtetit dhe nivelin e GDP në Shqipëri. Komisioni Venecias është shprehur se *‘Ndërhyrja është proporcionale nëse shuma 50 miliardë LEK dhe afati 10 është përcaktuar me kujdes nën dritën e buxheti të shtetit në tërësi dhe GDP’*, si dhe ka ngritur pikëpyetje të mëdha për mënyrën se sa realisht mund të implementohet kjo skemë dhe efektivitetin e saj.

Në vijim Komisioni i Venecias ka hedhur dyshime dhe në lidhje me nenin 13 të Ligjit sa i takon përcaktimit të vlerësimit mbi të ardhurat nga shitjet në ankand të pronave shtetërore.

Nga ana tjetër metodologjia e parashikuar për kompensimin financiar mendojmë se nuk respekton konceptin e shpërblimit të drejtë, referuar edhe jurisprudencës së Gjykatës Kushtetuese. Ligji nuk ka marrë në konsideratë detyrimin e vendosur nga GJEDNJ në vendimin pilot Manushaqe Puto k. Shqipërisë që përcakton qartë se harta e vlerës duhet të reflektojë qartë çmimin e tregut.

Metodologjia e përcaktuar në nenin 6 pika 1 rezulton të jetë në fuqi, por në një vendimmarrje, ku kërkesa në lidhje me shfuqizimin e asaj pike është e refuzuar, dhe që nënkupton se mund të ngrihet përsëri në të ardhmen, kur Gjykata Kushtetuese të jetë me antarësi të plotë, duke krijuar kështu pasiguri juridike;

Për vet situatën në të cilën gjendet sot Gjykata Kushtetuese dhe trysninë e paligjshme që ushtron Qeveria mbi të, mendojmë se i vetmi garantues i zbatimit të Konventës në nivel nacional është GJEDNJ, e cila ka detyrimin të shprehet në lidhje me mekanizmin e

ngritur nga ana Qeverisë shqiptare që pretendon që të zgjidhë problemin e ekzekutimit të vendimeve përfundimtare të kthimit dhe kompensimit të pronave në Shqipëri.

### **3. Aktet nënligjore të Qeverisë Shqiptare në Dhjetor 2017, të cilat ndryshojnë skemën e kompensimit të pronës të ndërtuar përmes ligjit 133/2015.**

Në korrik të vitit 2017 Avokatura e Shtetit, ka raportuar se për shkak të situatës politike dhe vitit elektorale ka qenë e pamundur nga ana e Qeverisë që të bëhet një vlerësim dhe analizë e vendimit të Gjykatës Kushtetuese. Për fatin e keq vërejmë se papërgjegjshmëria dhe nxitimi i Qeverisë Shqiptare në komunikim që për pasojë kanë sjellë edhe keqinformimin tuaj nuk janë pasojë e pakujdesisë. Vendimi i Gjykatës Kushtetuese është i vitit 2016 dhe ka hyrë në fuqi prej 2 vitesh, dhe Qeveria ka patur përgjegjësinë që të bëjë plotësimin dhe boshllëkun ligjor të krijuar nga vendimmarrja e Gjykatës Kushtetuese. Situata politike dhe viti elektorale, nuk kanë penguar dhe nuk pengojnë zbatimin e ligjit nga Qeveria, dhe aq më tepër miratimin e plotësimeve të nevojshme ligjore.

**Gjithashtu**, përmes miratimit të akteve nënligjore të Dhjetor 2017, Qeveria ndryshe nga sa përcaktohet me ligj i jep prioritet kompensimit fizik, ndërkohë që nuk ka qartësi dhe transparencë në lidhje me fondin e tokave që ka në dispozicion për të realizuar këtë kompensim fizik. Aktet nënligjore dhe konkretisht në nenin 16/1 të VKM 223/2016, të ndryshuar me VKM 765/2017, nuk bënë gjë tjetër veçse bie në kundërshtim me nenin 9, 10/3 dhe 11/1 të Ligjit 133/2015, ku përcaktohet se prioritet ka kompensimi financiar në të holla dhe më pas kompensimi me pronë tjetër të çdo lloji në pronësi të shtetit, aksione në shoqëri me kapital shtetëror apo me objekte të tjera shtetërore. Qeveria në asnjë rast nuk mund të ndryshojë me VKM përcaktimet urdhëruese të ligjit. Nëse Qeveria sheh se ka dështuar në parashikimet e saj edhe pse ka ulur ndjeshëm masën e kompensimit nuk mundet tashmë të ndryshojë skemën e ngritur me ligj dhe të shqyrtuar nga ana e Gjykatës Kushtetuese.

Komisioni i Venecias ka marrë të mirëqenë se Qeveria kishte bërë një vlerësim përfundimtar të të gjitha vendimeve dhe se në 10 vjet do të kompensonte të gjithë pronarët për vlerën 50 miliardë Lekë.

Në pikën 18 të VKM 223/2016 të ndryshuar parashikon se 'subjektet që kanë një vendim përfundimtar të vlerësuar financiarisht, përfiton kompensim financiar nga fondi i kompensimit financiar, deri në masën 20 % të vlerës totale të kompensimit financiar, por jo më shumë 10 000 000 Lek, sipas nenit 8/1/a të Ligjit 133/2015 dhe pjesa e mbetur nga vlerësimi i vendimit përfundimtar kompensohet fizikisht nga fondi i tokës.' Ky parashikim shkon tej parashikimit ligjor.

Kjo vjen si rezultat i faktit se Qeveria në momentin kur draftoi dhe më pas miratoi ligjin nuk kishte bërë një analizë përfundimtare të situatës. Ajo kishte dështuar të kishte një numër përfundimtar të vendimeve administrative dhe gjyqësore që duhej të kompensoheshin; kishte dështuar të përfundonte regjistrimin e pronave; kishte dështuar të kishte një hartë unike dhe dixhitalizim ku të përcaktohej dhe vlera e çdo prone referuar një çmimi tregu. Akoma dhe sot Qeveria nuk e di faturën financiare që detyrohet. Edhe pse ka dy vjet që ka miratuar aktet nënligjore dhe ka 5 vjet që nga Qershor 2013 ku Komiteti Ministrave doli me Rezolutën e Ndërmjetme ku kërkonte faturën e plotë financiare dhe numrin përfundimtar të vendimeve, ajo ka dështuar ta bëjë këtë.

Komisioni i Venecias në mirëbesim pranoi se është bërë një vlerësim, duke vënë në diskutim afatet dhe shumat apo mjetet e tjera të vëna në dispozicion nga ana e palës

shqiptare dhe mori të mirëqenë se kompensimi do bëhej në 10 vjet. Komisioni Venecias theksoi se ka rëndësi implementimi në praktikë, në mënyrë që të mos mbetet teorik. Në fakt po të shohim panoramën e zhvillimeve të deritanishme, Qeveria nuk ka përgjegjshmërinë mbi procesin që duhet të realizojë, përvec faktit që ka marrë përsipër të çënojë pronësinë e pronarëve që kanë një vendim përfundimtar duke ulur ndjeshëm faturën financiare, pa Asnjë argument të përligjur.

Qeveria ka 5 vjet që bën VKM, grupe pune të cilat nuk kanë asnjë vlerë, por vec se krijojnë shkelje të reja të standardeve të parashikuara në Kushtetutë dhe në Konventë dhe i shkaktojnë barrë të re financiare buxhetit të shtetit. Afatet e vendosura në VKM ashtu sikur dyshohej nga Komisioni i Venecias tregojnë qartë se ato nuk janë bazuar në asnjë kriter, duke u kthyer në të pazbatueshme. Sot Qeveria ka përmbyllur vlerësimin financiar për vitin 1993-1997, që i numëron në 10 763 vendime nga 26 000 të tilla dmth pretendon 41 % të numrit në total dhe që vlerësohen në 34 billion Lek<sup>1</sup>.

Në raportimet e mëparshme në Komitetin e Ministrave dhe referuar Relcionit të Ligjit dhe të dhënave të vëna në dispozicion Komisionit të Venecias janë 40 000 vendime. Ndërkohë që këtu nuk janë marrë në konsideratë vendimet gjyqësore përfundimtare të cilat mund të kenë ndryshuar vendimmarrjen e KKKP/AKKP. Në asnjë rast ATP nuk ka raportuar për koordinimin me gjykatat dhe ndarjen e vendimeve administrative nga ato gjyqësore përfundimtare dhe numrin final për të cilin më pas duhet një vlerësim financiar. **Qeveria deklaron se nga keto 10 763 vendime të vlerësuara deri me tani ka arritur të kompensojë 836 vendime nga të cilat 493 vendime në të cilat subjektet janë konsideruar të kompensuar për efekt të ligjit dhe 18 raste të tjera ku subjektet kanë hequr dorë në procesin administrativ.** Pra kuptohet qartë se në total nga keto 10763 vendime të vlerësuara janë kompensuar në vlerë **vetëm 343 vendime** të AKKP/KKKP në vlerë totale **3,426,701,399 Lek**, ndërkohë që buxheti i alokuar nga Shteti **për dy vjet sipas Aneks 1 të Ligjit 133/2015 duhet të ishte 6.33 miliard LEK**<sup>2</sup>. Madje **Qeveria në raportimin e saj pranon se Shteti për vitin 2016 kishte akorduar një shumë 2,1 miliard Lek nga 3 miliard që ishte e parashikuar.** Ndersa, për vitin 2017 nuk ka treguar se sa ishte kjo shumë, por thjeshtë ka raportuar se në vitin 2016-2017 ATP ka patur një fond 3,5 miliard Lek, duke përfshirë para të ardhura nga buxheti apo shitja e pronës publike.<sup>3</sup>

Komiteti i Ministrave në vendimmarrjen e fundit të tij në Shtator, pavarësisht qasjes pozitivisht politike, ka bërë një vlerësim paraprak në lidhje me kompensimin financiar dhe vënies në dispozicion nga Buxheti i Shtetit të mjeteve financiare. Në kushtet, që Qeveria pavarësisht reduktimit ndjeshëm të vendimeve në zbatim të një ligji në kundërshtim me standartin e Konventës **arrin të paguajë vlerën e 343 vendimeve në masën 3,4 miliard Lek tregon qartë se si do të jetë vijimësia e këtij procesi, dhe kohëzgjatja e paarsyeshme e tij.** Aktet nënligjore jo vetëm janë në shkelje të ligjit bazë, por janë edhe në shkelje të Konventës dhe jurisprudencës së saj, pasi ashtu sikur deri më sot Qeveria shqiptare vetëm fiton kohe duke u sorollatur por nuk ka një panoramë të qartë se ku ndodhet dhe ku do të shkojë.

**Cdo afat, shumë monetare apo mase të vendosura në ligj apo akt nënligjor nuk është si rezultat i një analize të thelluar të bërë nga autoritetet.** Fakti që Qeveria rrit numrin e punonjësve në Shtator të vitit 2016 nga 90 në 169 nuk do të thotë se aty po punohet. Këto punësime u kryen në kuadër të fushatës elektorale të vitit 2017.

Ndërsa për dosjet e patrajtura Qeveria akoma dhe sot nuk ka nxjerrë një vendim me justifikimin se po unifikonte procedurat, ndërkohe që kishte tre vjet në dispozicion sipas

<sup>1</sup> cm/del(2017)1294/h-46-1, pika 5/d

<sup>2</sup> Shih DH-DD(2017)807, Raportimi Qeverisë, fq.17

<sup>3</sup> Ibid, fq.10, para 2.1.1

ligjit 133/2015 për të trajtuar të gjithë kërkesat. Në këtë rast sërish ATP ka prodhuar shkelje të reja.

Gjithashtu, edhe fondi i tokës për kompensim fizik është i dyshimtë, pavarësisht se Qeveria e raporton si një detyrë të kryer në masën 100%.<sup>4</sup> Mbetet e paqartë dhe e dyshimtë forma e kompensimit fizik referuar neneve 12, 13, 14 të Ligjit, përsa kohë Qeveria ka dështuar në procesin e kompensimit fizik, qoftë edhe në rastet kur dicka e tillë është vendosur nga GJEDNJ si në rastin Budini k. Shqipërisë (çështje 37419/06) apo Hajnaj k. Shqipërisë (çështje 1504/07)<sup>5</sup>. Veç të tjerash në fondin për kompensimin financiar janë përfshirë edhe rastet e kompensimit nga ligji i legalizimit, të cilat nga ana e GJEDNJ-është kërkuar që të dallohen nga fondi për kompensimin që buron nga ligji i pronës. Ky Ligj jo vetëm që nuk bën një dallim të tillë, por në të njëjtën kohë vazhdon të krijojë një paqartësi në lidhje me Fondin e caktuar nga Qeveria për kompensimin referuar nenit 9,10,11, pasi përmes atij fondi nuk synohet të kompensohen pronarët për të ekzekutuar vendimet e tyre përfundimtare administrative apo gjyqësore referuar Ligjit të Pronës, por shërben për të kompensuar edhe pronarët që preken nga procesi i Legalizimit. Fatura në të tilla raste është tepër e lartë, duke marrë në konsideratë edhe qasjen e Qeverisë që ka prioritet legalizimin e ndërtimeve informale duke përfshirë edhe ato të ndërtuara gjatë viteve 2009-2014. Jo vetëm kaq, por Qeveria angazhohet në kompensimin fizik tashmë përmes akteve nënligjore, kur ajo gjatë gjithë këtyre viteve ka dhënë pa fund prona publike me qira 1 Euro për 99 vite, ndërkohë që do të mund t'i kishte përdorur për kompensimin fizik të pronarëve, nëse do të ekzistonte vullneti për ta përmbyllur këtë proces.

#### **4. Shpronësimi i pronarëve dhe kufizimi i kompensimit fizik referuar Ligjit nr. 55/2015 "Për Investimet strategjike në Republikën e Shqipërisë"**

Qeveria pretendon t'i japë prioritet kompensimit fizik në pronën e pronarit apo prone tjetër, nderkohe që në fakt prioritetin kryesor ia ka dhënë zhvillimit të koncesioneve dhe investimeve strategjike.<sup>6</sup> Ligji për Investimet Strategjike është një tjetër ligj që çënon në mënyrë të drejtëpërdrejtë interesat e pronarëve, ku investitorë që nuk janë të qartë në fuqinë e tyre investuese dhe projektet, kanë të drejtë që edhe pa vullnetin dhe dëshirën e pronarit ta marrin tokën kundrejt vlerave qesharake dhe që nuk reflektojnë cmimin e tregut.

Ky ligj synon ndërhyrjen e Shtetit në rastin e mosmarrëveshjeve mes investitorit dhe privatit në drejtim të shpronësimit të pronës private duke e justifikuar në emër të interesit publik, ndërkohë që ekzistojnë mjete të tjera ligjore referuar Kodit Civil apo Ligjit "Për Shpronësimet". Në këtë mënyrë, përmes këtij ligji krijohet një mekanizëm përmes të cilit cenohet pa të drejtë prona private e garantuar nga neni 41 i Kushtetutës dhe Neni 1 Protokollit nr.1 i KEDNJ-së.

Më konkretisht:

(i) Përmes nenit 28/1 të ligjit krijohet mundësia e ndërhyrjes së shtetit, duke realizuar shpronësimin për interes publik të pasurisë së paluajtshme, pronë private në të cilën do të zhvillohet një investim nga investitorë vendas apo të huaj dhe që është cilësuar nga Komiteti i Investimeve Strategjike (organ qeveritar) si '*një investim strategjik, procedurë e veçantë*'. Paraprakisht legjislatori në nenin 5 të këtij ligji ka përcaktuar kriteret se kur investimet strategjike konsiderohen me 'interes publik'. Referuar, përcaktimit të

<sup>4</sup> Ibid, fq.11, para 2.1.2

<sup>5</sup> Shih Karagozi dhe të tjerë k. Shqipërisë, datë 8.04.2015

<sup>6</sup> Shih pika 17/2 i VKM 223/2016 të ndryshuar ; neni pika 15, Kreu III VKM 222/2016 e ndryshuar



investimit strategjik, procedurë e veçantë, duke prezumuar se si tillë konsiderohet me interes publik, me ligj kanë krijuar mekanizmin e shpronësimit të pasurisë së paluajtshme, pronë private. Sipas pikës 3 të nenit 28, ky shpronësim në vlerë monetare që kryhet me ndërmjetës Shtetin, do të shlyhet nga Investitori Strategjik me Procedurë të Veçantë, i cili pasi nuk ka rënë dakord me vlerën e tokës në një treg të lirë, e paguan pronarin me një çmim të caktuar sipas rregullave të procedurës së shpronësimit për interes publik. Ky parashikim përbën ndërhyrje në të drejtën e pronësisë, e cila është e garantuar nga neni 41 i Kushtetutës së R.SH-së, si dhe nga neni 1 Protokollit 1 i KEDNJ-së. Ndërhyrja e shtetit në një marrëdhënie private mes investitorit strategjik dhe pronarit të tokës është jo proporcionale dhe nuk respekton përcaktimet e nenit 17 dhe 41 të Kushtetutës. Kufizimi i të drejtës së pronës mund të vendoset vetëm me ligj për një interes publik ose për mbrojtjen e interesave të tjerëve dhe se ky kufizim duhet të jetë në përpjesëtim me gjendjen që e ka krijuar atë.

Ligji nr. 8561, datë 22.12.1999 “Për shpronësimet dhe marrjen në përdorim të përkohshëm të pasurisë pronë private për interes publik” në nenin 2 të tij ka përcaktuar se: *‘personat fizikë dhe juridikë kanë të drejtën për respektimin e pasurive në pronësi të tyre dhe se Shpronësimi i pasurive pronë private bëhet vetëm për interes publik, në kushtet kur interesi publik mbizotëron kundrejt interesave private të pronarëve të tyre.*’ Sipas ligjit, kriter është që ky **‘interes publik’** nuk mund të realizohet ose të mbrohet në mënyrë tjetër, veçse për shkaqet dhe sipas procedurave të përcaktuara shprehimisht në këtë ligj, në atë masë sa është e domosdoshme për realizimin e qëllimit të shpronësimit dhe në çdo rast kundrejt një shpërblimi të drejtë.

Në nenin 8 të Ligjit nr. 8561/1999 janë përcaktuar shkaqet e shpronësimit në funksion të interesit publik, të cilat janë të ndryshme nga rastet e shpronësimit për të cilat referon Ligji 55/2015 “Për Investimet Strategjike”. Duket qartë se propozuesi i ligjit duke përdorur nenin 5, në të cilin ka përkufizuar interesin publik në investimet strategjike, ka kapërcyer çdo parashikim të bërë paraprakisht tek neni 8 i Ligjit 8561/1999, duke krijuar një qasje të re që në fakt nuk bën fjalë për *‘interesa publike’*, por për interesa të një investitori privat mbi ato të një pronari të ligjshëm. Qeveria nuk mund të shpronësojë një pronar privat për interes të një investitori privat, i cili do të kryejë një investim të tij.

Nga ana tjetër, kjo qasje e krijuar, tejkalon dhe parashikimet e bëra në Ligjin nr. 7764, datë 2.11.1993 “Për Investimet e huaja”, i ndryshuar, i cili përcakton në nenin 8/a të tij se Mbrojtja Shtetërore ndaj një Investitori të Huaj jepet vetëm në raste *kur investimi kryhet në infrastrukturë publike/turistike, energjetike apo bujqësi (i) në bazë të një kontrate koncesioni, (ii) mbi një pasuri të paluajtshme të vënë në dispozicion nga shteti shqiptar dhe (iii) mbi një pasuri që investitori i huaj i ka fituar të drejtat mbi bazën e akteve publike dhe që parashikon të kryejë një investim 10 milion Euro.* Në nenin 8/d të këtij ligji është përcaktuar se në këto raste, veç pas humbjes së gjyqit nga Investitori i Huaj me palë të treta, Shteti garanton shpronësimin për interes publik në kuptim të ligjit për shpronësimet dhe që duket të jetë në përqasje me rastet e parashikuara në nenit 8 të ligjit nr.8561/1999”Shkaqet e Shpronësimit”.

Legjislatori përmes ligjit 55/2015 ka lejuar që pavarësisht përkufizimeve të bëra nga doktrina e të drejtës ndërkombëtare, apo parimet e të drejtës ndërkombëtare, të konsiderojë se në çdo rast që kemi të bëjmë me cilësimin si Investim Strategjik me procedurë të asistuar apo Procedurë të Veçantë kemi të bëjmë me *‘interes publik’*. Sipas këtij ligji (neni 5) Komiteti referuar vlerës së investimit të përcaktuar në këtë ligj, kohës së realizimit të investimit, produktivitetit të investimit, hapjes së vendeve të reja të punës etj., të vlerësojë nëse kemi të bëjmë me Investim Strategjik apo ajo. Pra një Komitet Qeveritar, pavarësisht sa lejon ligji vlerëson me vullnetin e tij në mënyrë objektive apo

subjektive nëse kemi të bëjmë me investim strategjik dhe në momentin që e ka bërë këtë, prezumohet që për sa kohë kemi Investim Strategjik, kemi dhe Interes Publik dhe në këto kushte Qeveria do të legjitimohej në ndërhyrjen e saj për të bërë Shpronësimet apo kufizimet e së drejtës së pronës për interesin publik në kuptim të nenit 41/3 të Kushtetutës.

Përmes këtij ligji, Komiteti Qeveritar i kryesuar nga Kryeministri, ka të drejtë të vlerësojë nëse kemi të bëjmë me investim strategjik apo jo dhe mbi këtë bazë, nëse ekzistojnë kushtet e ekzistencës së interesit publik që të lejojë ndërhyrjen e shtetit në shpronësimin e pronës private. Ligji për shpronësimet në nenin 8 ka përcaktuar qartë se në cilat raste mund të lejohet shpronësimi për interesa publikë.

Përmes nenit 28 të këtij Ligji krijohet një hapësirë më e gjerë ligjore që lejon shpronësimin e pronës private. Referuar neneve 8 të ligjit 'Për Shpronësimet' dhe nenit 8/d të ligjit 'Për Investimet e huaja', shkaqet e vendosura në të cilat Shteti ndërhyr për të bërë shpronësimin janë shumë më të kufizuara se ato që përmbahen në rastet e Investimeve Strategjike me Procedurë të Veçantë. Kështu sipas ligjit 55/2015 përfitues do të jenë Investitorët:

- Në Sektorin Energjetik me/mbi 50 milion Euro vlerë investimi;
- Në Sektorin e Transportit me/mbi 50 milion Euro vlerë investimi;
- Në Sektorin e Turizmit me/mbi 50 milion Euro vlerë investimi;
- Në Sektorin Bujqësi dhe Peshkim me/mbi 50 milion Euro vlerë investimi
- Në Sektorin e Teknologjisë dhe zhvillimit ekonomik me/mbi 50 milion vlerë investimi;
- Në Sektorin Zona me përparësi zhvillimin me/mbi 10 milion Euro dhe që krijon minimalisht 600 vende të reja pune.

Pra, referuar vlerës së investimit, prioritetit në investime dhe hapjes së vendeve të reja të punës këto Investime konsiderohen Strategjike me Procedurë të Veçantë dhe në mendimin e Qeverisë kjo përbën interes publik dhe për këtë arsye lejohet edhe shpronësimi në pronën private ku do të zhvillohet investimi.

Qeveria përmes këtij Ligji jo vetëm që ka kapërcyer shkaqet e vendosura në ligjin e shpronësimeve, por ka arritur të bëjë përkufizimin e interesit publik duke iu referuar disa kriterëve vlerësuese, pa treguar në cilat parime të së drejtës ndërkombëtare apo modele është bazuar. Shpronësimi mund të lejohet veç për shkaqet e vendosura në nenin 8 të ligjit "Për shpronësimet", duke ndjekur dhe procedurat përkatëse të parashikuara në atë ligj, duke njohur shpërblimin e drejtë siç e kërkon dhe Kushtetuta. Shteti nuk mund të krijojë favore një investitori në kurriz të pronarit të ligjshëm, për sa kohë projekti i zhvillimit nuk është i listuar në një nga rastet e parashikuara në ligjin "Për shpronësimet".

Kriteret vlerësuese si interes publik për të konsideruar si të tillë një Investim Strategjik me Procedurë të veçantë, referuar nenit 5 dhe nenit 8 të ligjit 55/2015 janë vlera e investimit, prioriteti ekonomik sektorial, ofrimi teknologjive të reja, hapja e vendeve të punës etj.

Është e vërtetë që shteti vendos prioritetet strategjike dhe ka detyrime edhe për mbrojtjen dhe nxitjen e investimeve të huaja dhe vendase në kuadër të MSA-së, por të gjitha këto vlerësohen rast pas rasti. Sa herë që janë diskutuar projekte strategjike në investime që vijnë për nevoja të zhvillimit të vendit, në kuadër të marrëveshjeve ndërkombëtare apo për nevoja të tjera të përcaktuara në nenin 8 të ligjit "Për shpronësimet" është proceduar me shpronësimin për interesa publike, qoftë kur këto projekte janë realizuar me fonde publike, përmes investimeve vendase/të huaja përmes procedurave të koncesionit/prokurimeve.

Ajo që është shqetësuese në rastin konkret është se në nenin 8 të ligjit 55/20015 përfshihen dhe fusha të cilat nuk janë të përfshira në ligjin e shpronësimeve (neni 8) dhe si të tilla krijojnë premisë që të favorizohen nën petkun e 'interetit publik'. P.sh.: projektet në fushën e bujqësisë, krijimi i fermave të ndryshme. Referuar vlerës 50 milion të investimit, investitori pretendon të përdorë parcela tokë të cilat janë pronë private dhe me ndërhyrjen e shtetit kjo tokë pronarit i shpronësohet për sa kohë nuk ka një marrëveshje me tyre.

**Bujqësia dhe Peshkimi** nuk është një nga fushat të cilat janë të përfshira tek neni 8 i Ligjit 'Për shpronësimet'. Nëse shteti vendos të japë në përdorim pasuritë shtetërore përmes koncesioneve apo procedurave të tjera, kjo është një e drejtë e tij, por në asnjë rast Shteti nuk mund të ndërhyjë në një marrëdhënie privat-investitor për sa kohë investimi do të zhvillohet në pronën e një privati, gjë për të cilën duhet të ketë marrëveshje paraprake me tyre. Asnjë investitor nuk mund të nisë të hedhë një investim 50 milion Euro në Bujqësi, duke u nisur nga ideja se shteti do të ndërhyjë dhe do t'ia shpronësojë tokën privatit. Neni 4 i Kushtetutës së R.SH-së përcakton qartë se e drejta përbën bazën dhe kufijtë e veprimtarisë së shtetit.

E njëjta gjë mund të thuhet për **Sektorin me përparësi zhvillimi**, ku investimi është 10 milion euro dhe hapen 600 vende të reja pune. Në nenin 8 të ligjit 'Për shpronësimet', nuk parashikohet që në të tilla raste të lejohet shpronësimi për interesa publike. Fakti që investohen 10 milion euro dhe punësohen 600 persona, nuk mund të konsiderohet se përbën interes publik, i cili mbizotëron mbi interesat e pronarit të ligjshëm. Sërisht, një investitor nuk mund të pretendojë të investojë 10 milion Euro duke përdorur një pasuri, pronë private duke shkuar me shpresën se pronari i ligjshëm do të shpronësohet nga shteti kundrejt një çmimi të lirë, ndërkohë që në vlerën e investimit është dhe vetë çmimi i tokës ku do të zhvillohet investimi, por që në një sipërmarrje private dhe në kushtet e ekonomisë së tregut, çmimi është në vullnetin e pronarit dhe nuk mund të vendoset në trysni nga shteti.

Presupozohet që investime të tilla do të konsiderohen ato që janë në proces zhvillimi për të cilat është apo akoma nuk është firmosur një kontratë me institucioneve shtetërore/enteve publike dhe investitorit privat. Është shumë e paqartë, se si në raste të tilla si Peshkimi, Bujqësia, apo Sektorë me përparësi zhvillimi, Shteti të marrë përsipër të ketë kontraktuar me investitorin privat duke i dhënë të zhvillojë një pronë që është private dhe të pretendojë që privati të paguhet për pronën e tij me çmim nën vlerën e tregut. Punësimi, realizimi i investimeve, ofrimi teknologjive të reja, të përcaktuara në nenin 5 të ligjit apo që edhe aplikohen në përzgjedhjen e Investitorëve Strategjikë me Procedurë të Veçantë, mund të realizohet edhe përmes mënyrave të tjera, pa pasur nevojë të bëhet shpronësimi i pronarëve të ligjshëm.

Pra, Zhvillimi i këtyre projekteve dhe realizimi i këtyre qëllimeve mund të realizohet në forma të tjera dhe jo përmes shpronësimit të pronarit të ligjshëm. Një investitor që do të investojë në Bujqësi apo në Zona me përparësi zhvillimi, në kushtet që nuk i ofrohet tokë shtetërore, mund të blejë tokë nga pronarë të ligjshëm apo ta marrë në përdorim atë kundrejt formave dhe mënyrave të parashikuara në dispozitat e Kodit Civil.

Ky Ligj dhe aktet nënligjore të Dhjetor 2017 nuk bëjnë gjë tjetër, vecse kanë krijuar premisat për shpronësim të pronarit të ligjshëm, por edhe kufizimin e kompensimit fizik në tokën e vet në rastet kur është e mundur. Qeveria pretendon t'i japë prioritet Investimeve Strategjike në vend, ndërkohë që në fakt prioritetin kryesor ia ka dhënë zhvillimit të koncesioneve dhe investimeve klienteliste të disa bizneseve pranë saj.

**5. Shpronësimi i pronarëve dhe kufizimi i kompensimit fizik referuar Ligjit nr. 93/2015 "Për Turizmin", i ndryshuar.**

Ligji i Investimeve Strategjike, i përmendur më sipër, është zgjeruar edhe më tej në disa shtesa që ka pasur ligji nr. 95/2015 "Për Turizmin". Në nenin 33 janë shtuar pika 1 dhe 2 të cilat përcaktojnë se investitorët që do të ndërtojnë hotele me 4 apo 5 yje marrin automatikisht statusin e "Investitorit Strategjik" dhe përfitojnë nga të njëjtat lehtësira si ato investitorë që rregullohen nga ligji i Investimeve Strategjike i përshkruar më sipër. Ky ligj i miratuar nga qeveria është në dëm të pronarëve të cilët e humbasin pronën në të njëjtën mënyrë si ajo e përshkruar më sipër. Shteti, merr një të drejtë abuzive për të ndërhyrë mes një marrëdhënie shit-blerje të pronarit të tokës dhe investitorit privat që në fund do ta shfrytëzojë tokën për sipërmarrjen e tij private.

**6. Kufizimi i të drejtës së pronës përmes pezullimit të procedurave të kalimit në pronësi të përfituesve të tokës bujqësore të ish-ndërmarrjeve bujqësore dhe të regjistrimit të akteve të marrjes së tokës në pronësi, në zonën me rëndësi për fondin e mbështetjes së investimeve strategjike.**

Së fundi, në 13 Mars 2018 Qeveria Shqiptare mori një Vendim përmes të cilit ajo krijonte një fond tokash që nuk prekeshin për arsyen e vetme që t'ia jepte atë Investitorëve Strategjikë. Ky fond tokash, sipas VKM-së dhe hartës shoqëruese së saj, do të ndalonte procedurat e kalimit në pronësi të përfituesve të tokës bujqësore të ish-ndërmarrjeve bujqësore dhe të regjistrimit të akteve të marrjes së tokës në pronësi, në zonën me rëndësi për fondin e mbështetjes së investimeve strategjike.

Vendimi në fjalë ngrin kthimin edhe kompensimin e pronave në zonat turistike dhe detyron Bashkitë e zonave bregdetare që të nisin zbatimin. Sipas VKM-së, pronarët e tokave nuk mund të jenë përfitues të pronës së tyre të sekuestruar padrejtësisht nga qeveria e regjimit komunist. VKM nënvizon se qeveria do t'i përdorë këto toka si pjesë të Fondit të Pasurive të Paluajtshme për Mbështetjen e Investimeve Strategjike, sipas nenit 31, të ligjit nr.55/2015, "Për investimet strategjike në Republikën e Shqipërisë".

Pak ditë pas nënshkrimit të VKM-së, Qeveria e Shqipërisë, përmes Ministrisë së Drejtësisë, u angazhua të tjetërsonte domethënien e vërtetë të VKM-së. Sipas znj. Etilda Gjonaj, Ministre e Drejtësisë, VKM në fjalë ishte për "sigurimin e saj për pronarët e ligjshëm për pacënueshmërinë e të drejtave të tyre". Ndonëse ajo çfarë shkruhet e zeza mbi të bardhë flet për bllokimin e kthimit apo kompensimit fizik të pronës dhe përdorimin e saj për interesa të tjerë dhe të dyshuara si klienteliste.