



Organizata për Sigurim dhe Bashkëpunim në Europë Prezenca e OSBE-së në Shqipëri

18 nëntor 2003

Komentar mbi projektligjin “Për Njohjen, Kthimin dhe Kompensimin e Pronës”, paraqitur Kuvendit të Republikës së Shqipërisë nga Grupi Teknik i Ekspertëve i udhëhequr nga OSBE-ja, më 27.10.2003

Ky Komentar është përgatitur nga ekspertët e OSBE-së.

Histori

Çështjet e kthimit dhe kompensimit të pronës vazhdojnë të kenë një ndikim negativ në jetën shoqërore, politike dhe ekonomike në Shqipëri. Në veçanti, çështjet kanë penguar zhvillimin e një tregu të gjallë të tokës, një element ky themelor për një shoqëri demokratike dhe për një ekonomi të orientuar nga tregu. Për shkak të shumë mosmarrëveshjeve mbi pronësinë dhe të drejtave të tjera reale mbi pronën që ngrihen nga pretendimet për kthimin me pronës, nuk ka ndonjë zotërim të sigurt të pronës ose të drejta mbi pronën. Pa të drejta të qarta e të sigurta, do të jetë e vështirë për të tërhequr investimet e domosdoshme vendase e të huaja që nevojiten në Shqipëri.

Përfshirja e Prezencës së OSBE-së në Shqipëri, në hartimin e projektligjit aktual, bazohet në nismën e udhëheqësve politikë, dhe mbështetjen e plotë të bashkësisë ndërkombëtare. Në pranverë të 2003, Kuvendi kërkoi ndihmën e OSBE-së në hartimin e një ligji të integruar, bazuar në 2 projektligjet në pritje, të paraqitura nga Këshilli i Ministrave dhe z. Mediu/z. Çako. Në qershor, OSBE-ja mblodhi një Grup Ekspertësh Teknikë (GET), i përbërë nga ekspertë ligjorë dhe të pronës, shqiptarë dhe të huaj, përfshirë ekspertë të emëruar nga tre partitë kryesore politike. Produkti përfundimtar pasqyron përpjekjet e GET-it pas grumbullimit dhe analizimit të të dhënave lidhur me pronësinë e pronës dhe pretendimet për kthim, pas mbajtjes së seancave dëgjimore me grupe të ndryshme të interesuara dhe dy muajve diskutimesh dhe debati intensiv mbi çështjet.

Metodologjia

Projektligji i paraqitur nga Grupi Teknik i Ekspertëve (GET) të OSBE-së, përpiket t'i integrojë dispozitat kryesore nga dy projektligjet e paraqitura në Kuvend nga Këshilli i Ministrave dhe z. Mediu/Çako. Megjithatë, nuk qe i mundur një integrim i plotë, për arsye të

ndryshimeve të skajshme të mendimeve mbi dy çështjet kryesore. Këto dy çështje lidhen me interpretimin kushtetues dhe, si rrjedhojë, GET-i vendosi të ofronte opsione që i pasqyrojnë këto interpretime. Përveç kësaj, u diskutuan çështje të reja, të cilat iu shtuan projektligjit. Në një nivel më themelor, GET-i punoi nën filozofinë se një ligj i ri për kthimin dhe kompensimin, duhet të barazpeshojë nevojën për të ndrequr padrejtësitë që kanë rrjedhur nga veprimet e së shkuarës, me nevojën për të ecur përpara vendosmërisht drejt të ardhmes, në mbështetje të qëndrueshmërisë ekonomike dhe shoqërore.

Komentari i mëposhtëm, shkurtimisht do të analizojë dispozitat e projektligjit, do të shpjegojë hollësisht opsionet për dy interpretimet kushtetuese dhe do të sigurojë një përmbledhje të argumentave që mbështesin vendimet e marra nga GET-i gjatë hartimit të projektligjit.

Ndikimi i Konventës Evropiane për të Drejtat e Njeriut

(Pjesa në vazhdim, që ka të bëjë me detyrimet e Shqipërisë sipas Konventës Evropiane për të Drejtat e Njeriut, është marrë nga një raport i përgatitur për Bankën Botërore dhe Prezencën e OSBE-së në Shqipëri nga Qendra për të Drejtat e Strehimit dhe Shpronësimet (QDSSh), në qershor të vitit 2002. OSBE-ja mbështet pikëpamjet e theksuara me poshtë.)

“Sipas të drejtës së përgjithshme ndërkombëtare, qeveria e Shqipërisë nuk ka asnjë detyrim që të sigurojë dëmshpërblim për shpronësimet historike (ndoshta, më përjashtim të detyrimeve që mund të ketë ndaj shteteve të tjera apo shtetasve të tyre), kështu që, projekti mund të ngrihet mbi një bazë pak a shumë diskrecionale. Pavarësisht nga diskrecioni që gëzon qeveria përse i përket qëllimit dhe shkallës së sigurimit të kthim/kompensimit, është e qartë se, çfarëdo skeme që të propozohet, ajo duhet të jetë në përputhje me detyrimet aktuale ndërkombëtare të Shqipërisë, veçanërisht në përputhje me ato që lidhen me Konventën Evropiane për të Drejtat e Njeriut (KEDNJ).

Cilido qoftë procesi i kthim/kompensimit i ndjekur nga qeveria, ai duhet të përputhet si me legjislacionin vendas, ashtu dhe me marrëveshjet ndërkombëtare që e detyrojnë vendin. Kjo i referohet në mënyrë të veçantë KEDNJ-së. Megjthëse KEDNJ-ja nuk lidhet në mënyrë të drejtpërdrejtë me shpronësimin origjinal të tokës dhe pronës në Shqipëri (për arsye se Konventa nuk ishte në fuqi në kohën kur ndodhën pjesa më e madhe e shpronësimeve, dhe se Shqipëria nuk ishte shtet anëtar i KEDNJ-së në atë kohë), sidoqoftë Shqipëria është e detyruar të zbatojë KEDNJ-në duke filluar që nga data e hyrjes së saj në fuqi në vend deri më sot. Si e tillë, KEDNJ-ja ka një vlefshmëri të drejtpërdrejtë për Shqipërinë që nga 2 tetori I vitit 1996. Është propozuar që çdo qasje ndaj zgjidhjes së çështjes së kthim/kompensimit duhet të jetë plotësisht në përputhje me normat e KEDNJ-së dhe jurisprudencën e zhvilluar nga Gjykata Evropiane dhe (ish) Komisioni për të Drejtat e Njeriut. Trajtimi i çështjeve të shumta të ndërlikuara lidhur me kthim/kompensimin duke u mbështetur në KEDNJ-në siguron një bazë të qartë, të qëndrueshme, të paanëshme, jo-politike, të pavarur dhe ligjore, mbi të cilën do të përcaktohet përshtatshmëria e çdo përgjigjeje nga ana e Qeverisë Shqipëtare.

KEDNJ-ja përmban disa nene që lidhen direkt me çështjen në fjalë por më kryesorët janë neni 8 dhe neni 1 i Protokollit Nr. 1. Këto nene janë formuluar si më poshtë:

Neni 8: Gjithkush ka të drejtën e respektimit të jetës së vet private dhe familjare, shtëpisë dhe korrespondencës.

Neni 1: Protokollit Nr. 1: (1) Çdo person fizik apo juridik ka të drejtën të gëzojë në mënyrë paqësore zotërimet e tij. Askush nuk do të privohet nga zotërimet e veta përveçse në interes të publikut dhe kur është subjekt i kushteve të përcaktuara me ligj e sipas parimeve të përgjithshme të të drejtës ndërkombëtare.

(2) Dispozitat e mësipërme, sidoqoftë, nuk do të cënojnë në asnjë mënyrë të drejtën e një Shteti për të zbatuar ligjet, të cilat i vlerëson si të nevojshme për kontrollin e përdorimit të pronës në përputhje me interesin e përgjithshëm apo për të siguruar pagesën e taksave e kontributeve apo gjobave të tjera.

Gjykata Europiane për të Drejtat e Njeriut ka zhvilluar një numër të madh praktikash gjyqësore në lidhje me këto dy nene dhe jurisprudenca ofron një burim të vlefshëm e të qartë ligjor në lidhje me kthim/kompensimin. Mund të jetë e dobishme të përmendim shkurtimisht disa parime bazë të vendosura nga Gjykata, përpara se të bëjmë një propozim gjithëpërfshirës për diskutimin e çështjeve të kthim/kompensimit.

Hapësira e vlerësimit

Shtetet palë të KEDNJ-së gëzojnë një ‘hapësirë vlerësimi’ apo diskrecion të konsiderueshëm përsa i përket mënyrës që përdorin për praktikimin dhe zbatimin e dispozitave të Konventës. Tendenca e Gjykatës ka qenë që t’i japë shtetit një ‘hapësirë vlerësimi’ të gjerë, veçanërisht kur bëhet fjalë për çështje komplekse e të vështira¹. Gjykata Europiane ka theksuar vazhimisht se Shtetet gëzojnë një ‘hapësirë vlerësimi’ të gjerë në fushat ekonomike e sociale, veçanërisht në lidhje me politikat e strehimit². Kështu, në çështjen *James kundër Mbretërisë së Bashkuar*, eliminimi i një padrejtësie sociale nëpërmjet legjislacionit për reformën e qiramarrësit përbënte një qëllim të ligjshëm, edhe pse ai ndërhynte në mënyrë substanciale në të drejtat ekzistuese mbi pronësinë. Metoda e reformës nuk u konsiderua si e papërshtatshme apo jo proporcionale. Kësisoj, Qeveria e Shqipërisë gëzon një shkallë të gjerë diskrecioni përsa i përket mënyrës që ajo zgjedh për zgjidhjen e çështjes së kthim/kompensimit, përsa kohë që ajo garanton që metoda, cilado qoftë ajo, është në përputhje të plotë me KEDNJ-në në tërësi.

Asnjë e Drejtë për Kthimin

Në atë që mbase është pika më e rëndësishme në lidhje me rëndësinë e KEDNJ-së në çështjen e kthimit të pronës, është e qartë se sipas KEDNJ-së **nuk ekziston ndonjë e drejtë absolute, sipas Nenit 1 të Protokollit Nr. 1, për kthimin e zotërimeve**³. Gjithashtu, sipas Gjykatës, ‘zotërimet’ nuk përfshijnë shpresën e njohjes së një të drejte pronësie të mëparshme e cila nuk ka qenë e ekspozuar ndaj një ushtrimi efektiv për një periudhë të gjatë kohe⁴. Kështu, qeveria Shqiptare nuk është e detyruar ligjërisht të sigurojë të drejta universale kthimi.

¹ Sporrang & Lonroth *kundër* Suedisë (1982) Seria A Nr.52; 5 EHRR 35, EctHR.

² Mellacher *kundër*. Austrisë (1989) Seria A Nr. 169; 12 EHRR 391, ECtHR.

³ Shih: Jonas *kundër* Republikës Çeke, App. 23063/93, E ComHR; Nohejl *kundër*. Republikës Çeke, App No. 23889, EurComHR).

⁴ Shih: Pakinian *kundër* Bullgarisë, App No. 29583/96 EcomHR dhe Potocka *kundër* Polonisë App No. 33776/96 ECtHR).

Asnjë e Drejtë për Fitim Zotërimesh

Neni 1 i Protokollit Nr. 1 mbron vetëm zotërimet ekzistuese të personit dhe nuk garanton të drejtën e fitimit së zotërimeve⁵. Kështu, qeveria e Shqipërisë, nuk ka asnjë detyrim që të sigurojë që njerëzit kanë të drejtën e fitimit të zotërimeve apo që të fitojnë domosdoshmërisht zotërimet e tyre të mëparshme.

Çfarë konsiderohet 'Shtëpi' sipas Nenit 8

Në mënyrë që përcaktimet e Nenit 8 të KEDNJ-së të jenë të zbatueshme, është e domosdoshme që personi të ketë jetuar në pronë⁶; nuk është e mjaftueshme që një person të tregojë pronësinë e një prone të caktuar, me qëllimin final të banimit në të⁷. Neni 8 në vetvete do të kishte një rëndësi të drejtpërdrejtë vetëm kur personat e interesuar kanë jetuar aktualisht në pronën në fjalë. Në fakt, në të kundërt të mbrojtjes së të drejtave të pronësisë në lidhje me strehimin, neni 8 mund t'u japë faktikisht përparësi të drejtave të banuesve aktualë dhe nëse ajo banesë ka apo jo njohje ligjore.

Doktrina e Barazpeshimit të Drejtë

Doktrina e barazpeshimit të drejtë pohon se në përcaktimin e përputhshmërisë së një akti nga një Shtet përta i përket çështjeve të tokës dhe pronës, çdo ndërhyrje në ushtrimin e këtyre të drejtave duhet të synojë një *barazpeshim të drejtë* ndërmjet qëllimit që duhet arritur dhe natyrës së aktit. Në përcaktimin e ekzistencës së një barazpeshimi të drejtë, organizmat evropiane të të drejtave të njeriut kanë vënë në dukje se ka patur një shkelje të Nenit 1 të Protokollit Nr. 1 (e drejta e gëzimit të qetë të zotërimeve) kur nuk është gjetur një barazpeshim i drejtë ndërmjet interesit për të mbrojtur të drejtën e pronës dhe kërkesave të interesit të përgjithshëm, si rezultat i zgjatjes së procedurave të shpronësimit, vështirësive të hasura nga bërësit e kërkesës për të marrë pagesën e plotë të kompensimit të akorduar dhe, përkeqësimit të tokave që iu kthyen atyre⁸. Çështja kyç është nëse ndërhyrja arrin një barazpeshim të drejtë ndërmjet të drejtave të viktimës dhe interesit të përgjithshëm, gjë që ka të bëjë me proporcionalitetin.⁹ Kështu, në zgjidhjen e çështjes së kthim/kompensimit, qeveria Shqiptare duhet të sigurojë që të gjendet një barazpeshim i drejtë ndërmjet zgjidhjes së pretendimeve të pronarëve të mëparshëm dhe interesit të përgjithshëm të kombit në tërësi.

Një Gjykatë e Pavarur

Është njëllor përgjegjësi e Shqipërisë të sigurojë *inter alia* që procesi i përcaktimit të të drejtave sipas legjislacionit ekzistues të jetë në përputhje të plotë me kërkesat e nenit 6 të KEDNJ-së, i cili thekson se pretenduesit duhet të kenë akses në një gjykatë të pavarur dhe të paanshme, e cila do të vendosë mbi pretendimet e tyre në mënyrë të shpejtë dhe efektive. Në këtë mënyrë, përpjekje të përtërira duhet të bëhen nga ana e Qeverisë për të siguruar paanshmërinë dhe pavarësinë e procesit gjyqësor dhe, për të siguruar që vendimet gjyqësore e vendimet administrative (të tilla si ato të marra nga komisionet e kthimit e kompensimit) të zbatohen në kohën e duhur.”

⁵ Marckz *kundër* Belgjikës (1979).

⁶ Potocka *kundër* Polonisë (App No. 33776/96 ECtHR).

⁷ Gillow *kundër* Mbretërisë së Bashkuar (1984) 7 EHRR 292, par. 116 ECtHR.

⁸ Zubani *kundër* Italisë (Gjykata Evropiane për të Drejtat e Njeriut, Gjykimi 7 Gusht 1996)

⁹ Sporrang & Lonroth *kundër* Suedisë (1982) Series A No.52; 5 EHRR 35, ECtHR

Koment

Neni 1 **Objekti i ligjit**

Ky ligj ka për objekt:

- a) *rregullimin e drejtë, sipas kriterëve të nenit 41 të Kushtetutës, të çështjeve të së drejtës së pronësisë që kanë lindur nga shpronësimet, shtetëzimet ose konfiskimet;*
- b) *njohjen, kthimin, dhe aty ku sipas këtij ligji kthimi i pronës është i pamundur, kompensimin e saj;*
- c) *procedurat për realizimin e kthimit dhe kompensimit të pronave si dhe organet administrative të ngarkuara për realizimin e tyre.*

Neni 1 shtjellon objektivat kryesore të ligjit: të përmbushen parashikimet e Kushtetutës lidhur me pronën që u mor nga subjektet e shpronësuar, të kthehet ose të kompensohet prona dhe të përvijohen procedurat e kthimit dhe kompensimit. Këto objektiva janë kërkesa kushtetuese të listuara në nenin 181.

Neni 2 **E drejta e pronësisë**

1. *Çdo subjekt i shpronësuar ka të drejtë të kërkojë, në përputhje me këtë ligj, njohjen e së drejtës së pronësisë në rast se i është hequr sipas akteve ligjore, nënligjore, vendimeve penale të gjykatave ose të marrë me çdo mënyrë tjetër të padrejtë nga shteti nga data 29.11.1944 si dhe kthimin ose kompensimin e pronës.*
2. *Shpronësimet apo kufizimet e barazvlefshme me të, të kryera nga shteti për zbatimin e ligjeve të parashikuara në Shtojcën 1 të këtij ligji, konsiderohen shpronësime për interes publik dhe ky ligj u njih dhe realizon për subjektet e shpronësuar shpërblimin e drejtë.*

Neni 2 shtjellon parimet kryesore lidhur me të drejtat e pronësisë; në pikën 1, subjektet e shpronësuar mund të kërkojnë njohjen, kthimin dhe kompensimin e pronës së marrë prej tyre që prej 1944, për sa kohë që ekziston dokumentacioni i domosdoshëm shtetëror. Ky parashikim është për pronat e marra nga ish-regjimi para 1991. Pika 2 pohon se një seri ligjesh për privatizimin të dala pas viti 1991, të listuara në Shtojcën 1, duhet të konsiderohen si shpronësime dhe për subjektet e shpronësuar do të sigurohet një kompensim i drejtë.

Neni 3 **Përkufizime**

Në zbatim të këtij ligji, termat e mëposhtëm kanë këto kuptime:

1. **“Kompensim”** – nënkupton shpërblimin e drejtë, sipas vlerës së tregut të pronës në momentin e njohjes së shpërblimit, të kryer në të holla ose sende të tjera të njohura për subjektin e shpronësuar si kthim i pronës së shpronësuar, shtetëzuar, konfiskuar ose të marrë padrejtësisht prej shtetit në çdo mënyrë tjetër.
2. **“Pronë”** – nënkupton një send të paluajtshëm sipas përcaktimit në Kodin Civil.
3. **“Subjekt i shpronësuar”** – nënkupton personat juridikë ose fizikë, apo trashëgimtarët e tyre, prona e të cilëve është shtetëzuar, shpronësuar ose

konfiskuar, sipas akteve ligjore, nënligjore, ose vendimeve gjyqësore penale sipas nenit 2 të këtij ligji.

4. **“Tjetërsim”** – nënkupton kalimin e pronësisë ose kalimin e të drejtave të tjera reale nga një person fizik ose juridik tek një tjetër.
5. **“Truall”** – nënkupton tokën që ndodhet brenda vijave kufizuese të qëndrave të banuara në çastin e hyrjes në fuqi të këtij ligji.

Neni 3 shtjellon përkufizimet që janë të rëndësishëm për këtë projektligj. Në mënyrë specifike, ‘kompensimi’ do të llogaritet në bazë të vlerës së tregut, në momentin që bëhet vlerësimi. Përdorimi i vlerës së tregut u vendos nga Gjykata Kushtetuese, të paktën përsa i përket kompensimit të palëve të treta, sipas Vendimit 12, datë 21.3.2000. Megjithatë, asnjë udhëzim i mëtejshëm nuk është dhënë nga gjykata mbi mënyrën e përcaktimit të vlerës së tregut. Sipas Ligjit nr. 8561, (datë 22.12.1999), *“Për shpronësimin dhe marrjen në përdorim të përkohshëm të pasurisë pronë private për interesin publik”*, vlera e tregut llogaritet duke marrë çmimin mesatar të blerjes së pronave të ngjashme nga Zyra e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme të rrethit ku gjendet prona. Është e rëndësishme të vihet re se dy përbërësit, ‘vlera e tregut’ dhe ‘momenti kur bëhet vlerësimi’, nënkuptojnë që çmimi i kompensimit do të jetë shumë i lartë.¹⁰ Asnjë vend në Evropë, përfshirë edhe Gjermaninë, nuk ka bërë kompensim në vlerën e plotë korrente të tregut. Në shumicën e rasteve, vendosej për kompensimin një kufi i përgjithshëm në të holla, vlera e pronës llogaritej në momentin e shpronësimit, sesa në vlerën korrente të tregut ose përdorej ndonjë koeficient për vlerësimin. Kostoja e kompensimit në të holla mund të jetë ndalueshmërisht e lartë kur krahasohet me mundësinë aktuale të buxhetit shtetëror.

‘Prona’ nënkupton vetëm pronë të paluajtshme, siç përkrahëhet në Kodin Civil. (Shih nenin 5 për një diskutim më të hollësishëm). Gjithashtu, termi-ish pronar është zëvendësuar me termin ‘subjekt i shpronësuar’ dhe koncepti përfshin trashëgimtarët e tij/saj. Termi ish-pronar siç përdoret në ligjin ekzistues, gjithmonë ka qenë i ngarkuar politikisht dhe është debatuar nga grupet e interesit dhe, termi ‘pronar’ nuk është mjaft i qartë në lidhje me pronarët (e rinj), të cilët kanë fituar të drejta pronësie sipas legjislacionit të pas-’91. Kështu, një term i qartë e i plotë është përfshirë në këtë projektligj.

Neni 4 **Përrjashtimet nga ky ligj**

Dispozitat e këtij ligji nuk zbatohen për:

- a) *pronat e përfituara si rezultat i zbatimit të Ligjit nr. 108, datë 29.08.1945 “Për Reformën Agrare”, me ndryshimet e mëvonshme;*
- b) *shpronësimet kundrejt një shpërblimi të drejtë dhe që përdoren për interesa publike;*
- c) *pronat që i janë dhuruar shtetit, veprim për të cilin ka dokumente zyrtare ose publikime përkatëse;*
- d) *pronat e shtetëzuara apo konfiskuara për zbatimin e Ligjit nr. 37, datë 13.01.1945 “Për tatimin e jashtëzakonshëm”.*

Neni 4 parashikon katër përjashtime nga projektligji. Shkronja a) përjashton ata persona, të cilët kanë përfitur nga Ligji 108 “Për reformën agrare”, sepse shtetit do t’i duhej të paguante dy herë kompensim për të njëjtën parcelë toke: një herë ndaj pronarit të origjinës që nga 1944

¹⁰ Shih Shtojcën A për një analizë të koston.

dhe përsëri për pronarin (e ri), i cili përfitoi nga Ligji 108. Shtetit do t'i duhet të kompensojë pronarin e origjinës (1944). Shkronja b) mbulon shpronësimet që përputhen me kërkesat kushtetuese aktuale. Sapo shteti i plotëson kërkesat 'për interesa të publikut' dhe 'shpërblim të drejtë', shuhet e drejta e një personi për pronë. Një e drejtë e personit për pronë, gjithashtu shuhet nëse prona ishte dhuruar siç vendoset në shkronjën c). Së fundi, shkronja d) i referohet vendimit të Gjykatës Kushtetuese Nr.16, datë 17.4.2000, ku gjykata vendosi se personat që ishin subjekte të Ligjit nr. 37, nuk mund të përfitonin nga Ligji nr. 7698, datë 15.4.1993, "Për kthimin dhe kompensimin e pronës ish-pronarëve".

Neni 5 **Prona e luajtshme**

Varianti 1:

Njohja, kthimi dhe kompensimi i pronës së luajtshme kryhet me ligj të veçantë.

Varianti 2:*

1. Subjekteve të shpronësuara, të cilët me akte shkresore, fatura, vendime gjyqësore, dokumente konfiskimi nga shteti, etj. vërtetojnë që shteti u ka marrë padrejtësisht sende të luajtshme, u njihet e drejta e pronësisë mbi këto sende.

2. Në rast se sendet e mësipërme, duke përfshirë edhe sendet me vlerë, shteti ua ka kaluar personave të tretë ose i ka ruajtur në llogari të vet në bankë etj, ato i kthehen subjektit të shpronësuar, kurse personi i tretë kompensohet nga shteti. Për sendet që nuk ekzistojnë më, si dhe për fondin e kafshëve të shtetëzuara, subjekti i shpronësuar kompensohet. Për të hollat dhe monedhat me metal të çmuar, subjekti i shpronësuar kompensohet sipas praktikave bankare.

** (Nëse aprovohet ky variant, atëherë duhet të rishikohet përkufizimi i termit "pronë" në nenin 3).*

Në nenin 5 janë parashikuar dy variante. Kodi Civil pohon se prona është si e paluajtshme, ashtu dhe e luajtshme. Variantet pasqyrojnë dy mendime të ndryshme në atë se si dhe kur të rregullohen dy tipet e pronës. Neni 181 i Kushtetutës pohon:

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

Debati qëndron në atë nëse të përfshihen parashikimet për pronat e luajtshme në projektligjin aktual apo të rregullohet prona e paluajtshme me ligj të veçantë. Varianti 1 pasqyron mendimin se duke konsideruar mungesën e të dhënave mbi pronat e luajtshme të konfiskuara, mungesën e diskutimit mbi çështjen para hartimit të këtij ligji dhe nevojën për të miratuar shpejt rregullimet e pasurivë të paluajtshme, çështja e pronës së luajtshme duhet të trajtohet me një ligj të veçantë. Ekziston shqetësimi nga avokatët e këtij varianti, se debatet mbi çështjen e pronës së luajtshme, do ta parandalojnë miratimin e dispozitave lidhur me pronën e paluajtshme. Varianti 2 pasqyron mendimin se projektligji aktual duhet t'i mbulojë të gjitha pronat. Ka shqetësim nga avokatët e këtij varianti se çështja e pronës së luajtshme nuk do të

trajtohet më kurrë nëse nuk trajtohet në këtë projektligj. Nga ana praktike, koha e caktuar për Grupin e Ekspertëve Teknikë për të përfundur projektligjin, ishte shumë e shkurtër dhe do të kishte qenë shumë e vështirë për ta diskutuar plotësisht çështjen e pronës së luajtshme.

Neni 6

Njohja e së drejtës së pronësisë dhe kthimi i pronës

Subjekteve të shpronësuara u njihet e drejta e pronësisë dhe u kthehen pa kufizim pronat e paluajtshme me përjashtim të rasteve kur në këtë ligj përcaktohet ndryshe.

Neni 6 vendos parimin e përgjithshëm të kthimit; prona mund të kthehet pa kufizime, përveç se në rastet e përcaktuara në ligj. Ky parim zgjeron disa të drejta të personave të shpronësuar, për shembull, nuk ka më një kufizim prej 10,000 metra katrorë në kthimin e tokave urbane siç përcaktohet në ligjin ekzistues. Kështu, subjektet e shpronësuar, të cilëve u janë komunikuar vendimet se u kufizohet kthimi deri në 10,000 metra katrorë, tani mund të kërkojnë kthimin e sasisë së mbetur në vend se të marrin kompensim.

Përjashtimet nga parimi i përgjithshëm i kthimit pa kufizim, përcaktohen në nenet 4, 5 dhe 6. Megjithatë, sipas nenit 5 mbi pronën e luajtshme, çështja do të rregullohet, por sipas kontekstit të një ligji të ndryshëm.

Neni 7

Pronat që nuk kthehen

1. *Nuk kthehen pronat e paluajtshme që:*
 - a) *shërbejnë për realizimin e detyrimeve të shtetit shqiptar që rrjedhin nga traktatet dhe konventat në të cilat shteti ynë është palë;*
 - b) *kanë mbi to projekte ose investime me shtrirje territoriale ose vendore në fushën e transporteve të çdo lloji, të energjitikës, të telekomunikacionit, të veprave ujore të çdo lloji ose në investime të tjera në interes publik;*
 - c) *shërbejnë për ruajtjen e mjedisit, shëndetit, kulturës, arsimit publik ose edukimit parashkollor;*
 - d) *shërbejnë në fushën e mbrojtjes kombëtare;*
 - e) *janë pasuri e veçantë kulturore ose historike, e përcaktuar sipas legjislacionit në fuqi;*
 - f) **Varianti I** - *janë të ndara sipas akteve ligjore paraqitur në Shtojcën 1 të këtij ligji.*
Varianti II - *të hiqet fare; për pasojë të hiqet edhe pika 2 e nenit 2.*
2. *Pronat e përcaktuara në pikën 1 të këtij neni kompensohen sipas përcaktimeve të bëra në këtë ligj.*

Prona e përmendur në pikën 1 të këtij neni kompensohet sipas rregullave të përcaktuara në këtë ligj. Në nenin 7, (1), (f) parashikohen dy variante. Variantet pasqyrojnë dy interpretime të ndryshme të neneve 181 dhe 41 të Kushtetutës, posaçërisht në referim të ligjeve të privatizimit pas '91, të listuara në Shtojcën 1. Neni 41 i Kushtetutës pohon:

“E drejta e pronës private është e garantuar.

... Ligji mund të parashikojë shpronësime ose kufizime në ushtrimin e së drejtës së pronës vetëm për interesa publikë.

Shpronësimet ose ato kufizime të së drejtës së pronës që barazohen me shpronësimin, lejohen vetëm përkundrejt një shpërblimi të drejtë ...”

Duke përdorur këto udhëzime kushtetuese, është e domosdoshme që të shqyrtohen veprimet e ndërmarra nga shteti. Në veçanti, ka dy ligje që janë të kundërshtueshëm; Ligji nr. 7501, “Për tokën” dhe Ligji nr. 7665, “Për zhvillimin e zonave që kanë përparësi turizmi”. Në lidhje me Ligjin 7501, interpretimi i parë është se pas vitit 1990, shteti u shpërndante tokë bujqësore punëtorëve të kooperativave dhe fermave shtetërore, sepse ishte në interesin publik, duke konsideruar demografinë e popullatës së asaj kohe, nevojën për të përmirësuar me shpejtësi prodhimin e sektorit bujqësor, etj. Më pas, çështja përqëndrohet rreth ‘shpërblimit të drejtë’ dhe janë parashikimet e kompensimit në projektligjin aktual të integruar që do ta përmbushin këtë kërkesë. Interpretimi i dytë është se shteti nuk e kishte të drejtën që të shpërndante tokë sipas Ligjit 7501 dhe prandaj duhet ta shfuqizojë ligjin dhe t’ia kthejë tokën pronarëve të mëparshëm. Këto dy argumente duhet të diskutohen në Komisionet e Kuvendit dhe seancat plenare. Përfundimisht, çështja mund të nevojitet që të diskutohet nga Gjykata Kushtetuese, sapo ligji të jetë miratuar.

Neni 8 Trualli

1. Në rastin kur trualli u është tjetërsuar personave të tretë dhe mbi të nuk janë ngritur ndërtesa të përhershme dhe të ligjshme, ai u kthehet subjekteve të shpronësuar, ndërsa shteti u kthen të tretëve masën e shpërblimit sipas vlerës së tregut.
2. Kur mbi truallin e subjektit të shpronësuar, shteti a persona të tretë, kanë kryer investime të konsiderueshme, në përputhje me legjislacionin në fuqi, ato llogariten sipas vlerës së tregut në çastin kur i njihet e drejta e pronësisë subjektit të shpronësuar, dhe veprohet si më poshtë:
 - a) Kur vlera e investimeve përbën deri 100% të vlerës së truallit, prona i kthehet subjekteve të shpronësuar, pasi ato të kenë paguar kundërvlerën e investimeve të kryera;
 - b) Kur vlera e investimeve përbën më shumë se 100% të vlerës së truallit, shteti apo personat e tretë ruajnë pronësinë dhe subjektet e shpronësuar kompensohen sipas këtij ligji.

Neni 8 rregullon tokën urbane të përkufizuar si truall. Sipas pikës 1, nëse nuk janë bërë investime në atë pronë, atëherë ajo do t’i kthehet subjektit të shpronësuar, edhe nëse është kaluar nga shteti tek një palë e tretë. Ky rast është një përjashtim nga rregulli i përgjithshëm se prona që ka qenë privatizuar sipas legjislacionit të privatizimit të pas ’91, duhet të kompensohet në vend që të kthehet. Megjithatë, përderisa nuk ka patur investime ndaj pronës, përjashtimi nuk do ta dëmtojë zhvillimin ekonomik. Shteti duhet të inkurajojë përdorimin më të mirë ekonomik të pronës urbane dhe toka e papërdorur mund t’i kthehet subjektit të shpronësuar dhe të përdoret sa më mirë që ai/ajo mendon.

Pika 2 është një rast më i vështirë për t’u diskutuar dhe është e domosdoshme që të shqyrtohen disa fakte dhe historia që ka të bëjë me parashikimet në ligjin ekzistues. Së pari, ka një çështje të Gjykatës Kushtetuese, e cila mbështet argumentin se prona ose duhet t’u

kthehet në tërësi subjekteve të shpronësuar, ose të lihet nën pronësinë e palës së tretë.¹¹ Gjykata Kushtetuese vendosi se imponimi i bashkëpronësisë ndërmjet një personi që bleu një dyqan nga shteti dhe ish-pronarit të tokës

“... bie ndesh me normën kushtetuese që njeh, mbron dhe garanton të drejtën themelore të pronësisë private, sepse bashkëpronësia në pjesë apo në tërësi në çdo rast krijohet mbi bazën e vullnetit të lirë dhe të marrëveshjes midis pronarëve të veçantë e jo në mënyrë të detyrueshme me imponim shtetëror e me forcën e ligjit... Pushteti ligjvënës apo ai ekzekutiv nuk mund të kalojnë në pronësi apo në bashkëpronësi, në këtë rast ndaj ishpronarëve, pasuri që nuk i përkasin në pronësi vetë shtetit, por subjekteve të tjerë privatë. (Përveç rasteve të shpronësimeve për interesa publike e në kushtet e lartpërmendura.)...”

Pra, imponimi i bashkëpronësisë tek pretenduesit rivalë për një pronë, nuk ‘krijohet mbi bazën e vullnetit të lirë dhe të marrëveshjes midis pronarëve të veçantë’. Gjithashtu, t’i detyrosh dy palë drejt diskutimit mbi pronën për të arritur një marrëveshje mbi blerjen, shitjen apo dhënien me qera të pronës, është jo reale dhe e lejon shtetin ta largojë veten nga përgjegjësia për zgjidhjen e problemit. Pra, projektligji aktual cakton një nivel kufi investimi ndaj një prone urbane (100%), përtej të cilit, prona nuk mund të kthehet, por subjekti i shpronësuar do të marrë kompensim. Ka disa shqetësime që lidhen me procesin e përcaktimit të vlerës dhe rrezikut për korrupsion. Megjithatë, rreziku për korrupsion mund të ulet përmes akteve nënligjore të qarta, udhëzimeve dhe mbikqyrjes së rreptë institucionale. Qëllimi duhet të jetë një proces i paanshëm e transparent.

Është e rëndësishme të vihet re se parashikimi kërkon veçanërisht që një ndërtesë të jetë e ligjshme dhe e përhershme, në mënyrë që të përjashtohet mundësia që zotëruesit e ndërtesave të paligjshme të përfitojnë nga ky ligj.

Neni 9 **Banesat**

1. Në rast se në banesa, pronë e subjekteve të shpronësuar, ka qiramarrës, ata vazhdojnë të banojnë në atë banesë deri sa shteti t’ju gjejë banim sipas pikave 2 dhe 3 të këtij neni.
2. Brenda 2 vjetësh nga hyrja në fuqi e këtij ligji, shteti duhet t’u sigurojë qiramarrësve që banojnë në banesat pronë e subjekteve të shpronësuar një banesë me sipërfaqe të njëjtë me atë që jetojnë ose t’u sigurojë kredi me interesa të ulëta. Për këtë periudhë 2-vjeçare vlera e qirasë përcaktohet me vendim të Këshillit të Ministrave. Me kalimin e periudhës 2-vjeçare, shteti paguan vlerën e qirasë në emër të qiramarrësve tek subjektet e shpronësuar sipas çmimit të tregut.
3. Në qoftë se gjatë kësaj kohe pronari i siguron qiramarrësit banesë tjetër brenda të njëjtës qendër të banuar, me sipërfaqe banimi aq sa i takon sipas normave të strehimit në momentin e hyrjes në fuqi të këtij ligji, por jo më tepër se sa ka, atëherë qiramarrësi është i detyruar të lirojë banesën. Me mbarimin e afatit të përcaktuar në pikën 2 të këtij neni, shteti paguan vlerën e qirasë për qiramarrësit në rast se nuk u ka siguruar banesë.

¹¹ Vendim nr. 4 i Gjykatës Kushtetuese, datë 8.4.1994, *Fletorja Zyrtare*, vëll. 5, fq. 284.

Neni 9 i referohet çështjes specifike të qiramarrësve, të cilët jetojnë akoma në banesat që u janë kthyer subjekteve të shpronësuar. Ka përafërsisht 3,500¹² familje që jetojnë në shtëpi të vjetra, duke iu pagur qira shumë poshtë vlerës së tregut, pronarëve të cilëve iu është kthyer prona.

Gjithashtu, përvoja tregon se shteti nuk e ka patur mundësinë apo vullnetin për të gjetur banesë tjetër të përshtatshme. Është përcaktuar një mekanizëm dhe një periudhë kohore për të siguruar këtë strehim. Në qoftë se brenda dy vjetësh nuk është gjetur ndonjë zgjidhje, atëherë shteti do të ketë përgjegjësinë për të paguar qiranë në vend të banuesve. Bërja e shtetit të përgjegjshëm duhet të sigurojë një nxitës për të gjetur banesa të tjera për banuesit në fjalë, megjithëse do t'i ngarkojë shtetit një barrë financiare shtesë.

Neni 10 ***Prona që nuk është përdorur për interesa publike***

Kur një shpronësim është bërë për një interes publik dhe prona e paluajtshme nuk përdoret për këtë qëllim, ajo i kthehet subjektit të shpronësuar, kurse subjekti i shpronësuar i kthen shtetit shpërblimin e marrë.

Në përputhje me parimet e vendosura në Kushtetutë, shpronësimet mund të bëhen vetëm për interes të publikut. Në qoftë se prona nuk përdoret më për interesin publik, atëherë ajo është e përshtatshme për kthim. Ky parashikim do t'i ndihmojë ata subjekte të shpronësuar, të cilët pretendojnë se shteti po refuzon që t'u kthejë pronën edhe nëse ajo nuk është përdorur për qëllime publike.

Neni 11 ***Format e kompensimit***

1. *Për pronat e përcaktuara në nenin 7 të këtij ligji, shteti kompenson subjektet e shpronësuarat:*
 - a) *me tjetër pronë të paluajtshme të të njëjtit lloj në pronësi të shtetit;*
 - b) *me pronë tjetër të paluajtshme të çdo lloji, me vlerë të barabartë, në pronësi të shtetit;*
 - c) *me aksione në shoqëri me kapital shtetëror që kanë vlerë të barabartë me pronën e paluajtshme;*
 - d) *me vlerën e objekteve të cilat janë objekt i privatizimit;*
 - e) *me lehtësim të detyrimeve fiskale siç përcaktohet në ligjet financiare;*
 - f) *me të holla.*
2. *Subjekti i shpronësuar paraqet me shkrim Komisionit Vendor për Kthimin dhe Kompensimin e Pronave formën në të cilën kërkon të realizohet kompensimi. Komisioni, brenda 30 ditësh nga marrja e kërkesës, me vendim të arsyetuar vendos për pranimin e kërkesës ose refuzimin e saj dhe i ofron subjektit të shpronësuar një formë tjetër kompensimi sipas përcaktimeve të bëra në pikën 1 të këtij neni. Kundër vendimit të Komisionit për përcaktimin e formës së kompensimit subjekti i*

¹² Të dhënat janë marrë nga Shoqata 'Pronë me Drejtësi'.

shpronësuar ka të drejtë të bëjë ankesë në gjykatë brenda 30 ditësh nga njoftimi i vendimit.

Neni 11, i cili shtjellon tipet e kompensimit, është një ndër nenet më të rëndësishëm të projektligjit. Dështimi i qeverive të kaluara për të përfunduar procesin e kompensimit, është një nga arsyet kryesore që çështja mbetet kaq e debatueshme. Është mëse e rëndësishme për qeverinë që t'i përmbushë detyrimet e saj lidhur me kompensimin, kështu që pretendimet mbi pronat të mund të marrin fund dhe palëve të mund t'iu jepen të drejta të qarta pronësie. Të drejtat e sigurtat të posedimit janë një përbërës i rëndësishëm i zhvillimit ekonomik.

Format e kompensimit janë standarte, ndërsa shkronja e) është një shtesë e re. Shkronja e) i lejon shtetit të bëjë përjashtime ose lehtësime për lloje të caktuara detyrimesh fiskale që paguhet nga shtetasit. Në vend që të marrin drejtpërdrejt kompensim në të holla, subjektet e shpronësuara do të përjashtoheshin nga pagimi i detyrimeve fiskale deri në vlerën e kompensimit. Kuvendi duhet të diskutojë se cilat detyrime fiskale bëhen objekt përjashtimi, që të mos pengojnë mbledhjen e të ardhurave nga qeverisja vendore, siç mund të ishte përjashtimi nga pagimi i detyrimeve fiskale vendore mbi pronën.

Çështja se kush vendos për cilën formë kompensimi, është e vështirë për t'u përcaktuar. Subjektet e shpronësuara duhet të kontribuojnë sa më shumë që të jetë e mundur në marrjen e vendimit, por në të njëjtën kohë mbeten vetëm sasi të kufizuara prone dhe shteti duhet të ketë një mekanizëm që t'i përdorë të gjitha burimet për kompensim përpara se të përdorë zgjidhjen përfundimtare të kompensimit në të holla. Pika 2 përipiqet t'i drejtpeshojë të drejtat e subjekteve të shpronësuara për të kërkuar një formë të veçantë kompensimi, me aftësinë e shtetit për ta respektuar këtë kërkesë.

Neni 12

Vendndodhja e kompensimit fizik

Kompensimi fizik, sipas nenit 11 të këtij ligji, bëhet brenda të së njëjtës njësi administrativo-territoriale (fshatit, komunës, bashkisë, rrethit, qarkut) ose në njësinë më të afërt administrativo-territoriale.

Neni 12 shpreh parimin se kompensimi fizik duhet të bëhet sa më pranë pronës fillestare që të jetë e mundur. Ky parim duhet të ndihmojë në lehtësimin e procesit të vlerësimit si dhe të kthimit e të kompensimit. Vlera e pronës brenda një njësie administrative, në përgjithësi duhet të jetë e njëjtë dhe e lehtë për t'u krahasuar dhe llogaritur. Në të njëjtën kohë, pronat shumë të dëshirueshme, të tillë si ato të ndodhura në bregdet dhe që mund të përdoren për kompensim, janë të kufizuara dhe duhet të ruhen për ata që kanë jetuar fillimisht në atë zonë. Do të ketë pak rrethe, si përshebull Tirana dhe Durrësi, ku kompensimi fizik brenda së njëjtës zonë mund të mos jetë i mundur, por këto janë përjashtime nga rregulli dhe nuk mund ta çenojnë parimin.

Neni 13

Vlerësimi i pronës

1. Për vlerësimin e pronës që kompensohet Komisioni Vendor i Kthimit dhe Kompensimit të Pronave të Paluajtshme ngre grupin e ekspertëve të pavarur. Aty ku është e pamundur ngritja e grupit të ekspertëve, Komisioni mund të caktojë në rolin e ekspertit persona të tjerë me përvojë dhe kualifikim të posaçëm në fushën juridike, ekonomike dhe inxhinierike që ka lidhje me procesin e kthimit dhe kompensimit të pronave.
2. Grupi i Ekspertëve, në vlerësimin e pronës së paluajtshme që kompensohet, merr parasysh vlerën fillestare të saj, amortizimin, destinacionin, vendndodhjen e objektit si dhe indekset e ndryshimeve të çmimit të tregut dhe të monedhës.
3. Në kryerjen e veprimtarisë së tij, asnjë nga anëtarët e organeve shtetërore për kthimin dhe kompensimin e pronave ose të grupit të ekspertëve nuk duhet të jetë në kushtet e pengesës ligjore të përcaktuar në Kodin e Procedurave Administrative.

Neni 13 përcakton udhëzimet për vlerësimin. Është e rëndësishme që procesi i vlerësimit të jetë i hapur, transparent dhe i drejtë, dhe prandaj projektligji parashikon ngritjen e një grupi ekspertësh të pavarur. Megjithëse parimi për vlerësimin është “çmimi aktual i tregut”, metoda për të përcaktuar këtë vlerë në Shqipëri, ku tregu i pronës është në zhvillim e sipër, është e vështirë. Prandaj, projektligji vendos disa faktorë që duhen marrë parasysh gjatë procesit të vlerësimit. Megjithatë, do të jetë e rëndësishme që të ketë një paketë standarte udhëzimesh që ekspertët e vlerësimit t’i ndjekin gjatë procesit dhe procedurat duhet të përcaktohen hollësisht në akte nënligjore.

Neni 14

E drejta e parablerjes (E drejta e ofertës së parë)

1. Për pronat e paluajtshme të zëna me objekte shtetërore, subjektet e shpronësuara kanë të drejtën e parablerjes mbi këto objekte kur ato të privatizohen.
2. Subjektet e shpronësuara kanë të drejtë të heqin dorë nga e drejta e parablerjes përkundrejt kompensimit sipas nenit 11.

Neni 14 përcakton të drejtën e subjekteve të shpronësuara për të patur të drejtën e parablerjes mbi një objekt të ndërtuar mbi pronat e tyre të mëparshme, sapo shteti vendos që t’i privatizojë ato. Kjo e drejtë tashmë ekziston në ligjin aktual. Fatkeqësisht, e drejta e parablerjes mbi tokën nuk është respektuar gjithmonë, ose ka pretendime se shteti thjesht po mban pronën që duhet privatizuar. Prandaj, projektligji aktual i lejon subjektet e shpronësuara që të heqin dorë nga e drejta e tyre e parablerjes në këmbim të kompensimit. Do të hiqet dorë nga e drejta e parablerjes në këmbim të kompensimit për tokën. Me qëllim që të sigurohet zbatimi i këtij neni, aktet nënligjore duhet të qartësojnë procedurat për të siguruar që e drejta e parablerjes po respektohet. Për shembull, e drejta duhet të regjistrohet gjithashtu në Zyrën e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme (ZRPP) në Kartelën e duhur të Regjistrimit për çdo pronë të prekur, kështu që shteti nuk e privatizon pronën në favor të një pale të tretë.

Neni 15

Komiteti Shtetëror për Kthimin dhe Kompensimin e Pronave

1. Për zbatimin e këtij ligji krijohet Komiteti Shtetëror për Kthimin dhe Kompensimin e Pronave. Komiteti Shtetëror përbëhet nga 5 anëtarë të cilët emërohen nga Kuvendi. Një anëtar propozohet nga Presidenti i Republikës, dy anëtarë propozohen nga pozita dhe dy anëtarë nga opozita parlamentare. Anëtari i propozuar nga Presidenti është Kryetar i Komitetit Shtetëror për Kthimin dhe Kompensimin e Pronave.
2. Anëtari i Komitetit Shtetëror për Kthimin dhe Kompensimin e Pronave mund të emërohet shtetasi shqiptar i cili:
 - a) ka mbaruar arsimin e lartë për jurist, ekonomist, apo në fushën inxhinierike që ka lidhje me procesin e kthimit dhe kompensimit të pronave;
 - b) ka jo më pak se 10 vjet përvojë pune në profesion;
 - c) gëzon reputacion të mirë dhe aftësi profesionale të spikatura në fushën e tij;
 - d) nuk është anëtar i organeve drejtuese të ndonjë partie politike;
 - e) nuk është dënuar me vendim gjyqësor të formës së prerë për kryerjen e një krimi;
 - f) nuk është ndëshkuar me masën disiplinore të shkarkimit nga detyra nëse ka punuar në administratën publike;
 - g) ka zotësi të plotë për të vepruar.
3. Anëtarësia në Komitetin Shtetëror është e papajtueshme me çdo veprimtari tjetër shtetërore ose politike.
4. Paga e anëtarit të Komitetit Shtetëror është e barabartë me pagën e zëvendësministrit ndërsa ajo e Kryetarit të tij 10 % më e lartë se paga e anëtarit.

Neni 15 përcakton ngritjen e Komitetit Shtetëror që do të mbikqyrë procesin e kthimit dhe kompensimit. Komiteti Shtetëror është i pari nga dy nivelet e organizmave shtetërorë të ngritur për të zbatuar ligjin e ri. Niveli shtetëror drejton dhe monitoron procesin e kthimit dhe të kompensimit, ndërsa komisionet vendore janë përgjegjës për trajtimin e pretendimeve dhe lëshimin e vendimeve. Projektligji aktual ngarkon Kuvendin me përgjegjësinë për emërimin e anëtarëve. Ndryshimi nënkupton që të sigurohet një organ drejtues më i paanshëm, i qëndrueshëm e i pavarur që do të pranohet gjerësisht nga publiku.

Neni 16

Kompetencat e Komitetit Shtetëror për Kthimin dhe Kompensimin e Pronave

1. Komiteti Shtetëror për Kthimin dhe Kompensimin e Pronave ka këto kompetenca:
 - a) shqyrton dhe merr vendim për ankesat ndaj vendimeve të Komisioneve Vendore të Kthimit dhe Kompensimit të Pronave në lidhje me anën procedurale të zbatimit të ligjit ose në dhënien e vendimit, me përjashtim të rastit të parashikuar në nenin 19 të këtij ligji;
 - b) merr vendime për njehsimin e praktikave në procesin e kthimit dhe kompensimit të pronave në bazë dhe për zbatim të ligjit;
 - c) emëron dhe shkarkon nga detyra kryetarin dhe anëtarët e Komisioneve Vendore të Kthimit dhe Kompensimit të Pronave;
 - d) drejton dhe kontrollon zbatimin e këtij ligji nga Komisionet Vendore të Kthimit dhe Kompensimit të Pronave;
 - e) miraton projektbuxhetin, strukturën organizative, organikën dhe tabelën e pagave për administratën e Komitetit Shtetëror, të Komisioneve Vendore të Kthimit dhe Kompensimit të Pronave dhe administratën e tyre;

- f) mbledh dhe përpunon të dhëna për procesin e kthimit dhe kompensimit të pronave si dhe raportin në Kuvend të paktën një herë në vit ose sa herë kërkohet nga Kuvendi apo komisionet e përhershme të tij që mbulojnë fushën e ligjeve, ekonomisë ose bujqësisë
- g) miraton Rregulloren për Organizimin dhe Funkcionimin e tij si dhe të Komisioneve Vendore të Kthimit dhe Kompensimit të Pronave;
- h) përcakton, në bashkëpunim me Ministrin e Financave, tarifat e shërbimeve që do të paguajë subjekti i shpronësuar në procesin e kthimit e të kompensimit të pronave;
- i) përcakton mënyrën e bashkëpunimit të Komisioneve Vendore kur prona që njihet, kthehet ose kompensohet shtrihet në dy apo më shumë juridiksione të Komisioneve Vendore;
- j) Përcakton mënyrën e zëvendësimit të ekspertëve ose anëtarëve të komisioneve vendore kur ata janë në kushtet e pengesës ligjore për kryerjen e veprimtarisë.
2. Në kuptim të këtij neni me anë procedurale kuptohet:
- a) kur Komisioni Vendor për Kthimin dhe Kompensimin e Pronave ka shkelur dispozitat që rregullojnë juridiksionin dhe kompetencat e tij;
- b) vendimi është dhënë mbi bazën e dokumentacionit dhe verifikimeve të paplota;
- c) kur nuk është kërkuar dokumentacioni i nevojshëm mbi bazën e të cilit duhet të kryhej njohja, kthimi ose kompensimi i pronës.

Neni 16 përcakton kompetencat kryesore të Komitetit Shtetëror. Kompetencat janë zgjeruar, krahasuar me ato që i janë dhënë faktikisht komisionit të nivelit kombëtar, sipas ligjit ekzistues. Projektligji i jep Komitetit Shtetëror kompetencën e mbikqyrjes së përgjithshme të procesit të kthimit. Gjithashtu, ai i jep të drejtën shtesë të rishikimit të çështjeve për probleme procedurale dhe, në disa raste, për marrjen e vendimeve substantive. (Shih nenin 20 për diskutim të mëtejshëm mbi të drejtën e ankimit).

Neni 17

Komisionet Vendore për Kthimin dhe Kompensimin e Pronave

1. Komisionet Vendore për Kthimin dhe Kompensimin e Pronave krijohen dhe ushtrojnë veprimtarinë aty ku funksionojnë Zyrat e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme. Kompetencat tokësore për secilin komision shtrihen në të gjithë territorin e mbuluar nga Zyrat përkatëse të Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme.
2. Komisionet Vendore për Kthimin dhe Kompensimin e Pronave të Paluajtshme përbëhen nga 5 anëtarë të cilët propozohen nga Prefekti dhe emërohen në detyrë nga Komiteti Shtetëror i Kthimit dhe Kompensimit të Pronave.
3. Anëtar i Komisioneve Vendore për Kthimin dhe Kompensimin e Pronave mund të emërohet shtetasi shqiptar i cili:
 - a) ka mbaruar shkollën e lartë për jurist, ekonomist, agronom pedolog ose në fushat inxhinierike që kanë lidhje me procesin e kthimit dhe kompensimit të pronave;
 - b) nuk është dënuar me vendim gjyqësor të formës së prerë për kryerjen e një krimi;
 - c) ka jo më pak se 7 vjet përvojë pune në profesion;
 - d) nuk është ndëshkuar me masën disiplinore të shkarkimit nga puna nëse ka punuar në administratën publike;

e) ka zotësi të plotë për të vepruar.

4. Anëtarësia në Komisionin Vendor të Kthimit dhe Kompensimit të Pronave është e papajtueshme me çdo veprimtari tjetër shtetërore ose politike.

Neni 17 krijon Komisionet Vendore si organi kryesor që do të gjykojë mbi pretendimet e kthimit dhe kompensimit. Kërkesat dhe pengesat ligjore për anëtarët e komisioneve u hartuan me qëllim që të sigurohej që vendimet të merren nga profesionistë të kualifikuar dhe që politika të mbetet, sa më shumë që të jetë e mundur, jashtë procesit. Komisionet Vendore do të ngrihen në të njëjtat zona administrative ku janë vendosur Zyrat e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme (ZRPP). Aktualisht, ka 35 zyra të ZRPP-ve në të gjithë Shqipërinë, përgjithësisht në nivel rrethi. Është e rëndësishme që të ketë bashkëpunim të ngushtë me zyrat e ZRPP-ve, pasi Komisioneve Vendore do t'u duhet të përdorin informacion nga Hartat e Indeksit të Regjistrimit dhe regjistrat ligjorë të ZRPP-ve, me qëllim që të gjykohen pretendimet dhe sapo vendimi të jepet, informacioni i ri do të duhet të regjistrohet.

Neni 18

Kompetencat e Komisioneve Vendore për Kthimin dhe Kompensimin e Pronave

1. Komisionet Vendore për Kthimin dhe Kompensimin e Pronave kanë këto kompetenca:

- a) kontrollojnë vërtetësinë e dokumentacionit që paraqesin subjektet e shpronësuar dhe e ballafaqojnë atë me aktet ligjore, nënligjore ose vendimet penale sipas nenit 2 të këtij ligji, që kanë shërbyer si bazë për shpronësimin, shtetëzimin, konfiskimin ose marrjen e padrejtë nga shteti të pronës;
 - b) verifikojnë dhe llogarisin detyrimet financiare që lindin për shtetin, subjektin e shpronësuar ose të tretët sipas përcaktimeve të bëra në këtë ligj;
 - c) caktojnë ekspertë të cilët ndihmojnë komisionin për anën teknike në procesin e njohjes, kthimit dhe kompensimit të pronave;
 - d) u konfirmojnë të drejtën e pronësisë subjekteve të shpronësuar duke lëshuar dokumentin përkatës për njohjen, masën dhe mënyrën e kthimit ose të kompensimit sipas modelit të përcaktuar nga Komiteti Shtetëror i Kthimit dhe Kompensimit të Pronave;
 - e) urdhërojnë institucionet që kanë në administrim pronën shtetërore ose publike të paraqesin dokumenta ose të dhëna të cilat ato i konsiderojnë të nevojshme;
 - f) në përputhje me ligjin dhe në bazë të dokumentacionit, përcaktojnë rastet kur nuk përfitohet nga zbatimi i këtij ligji.
2. Vendimet e Komisioneve Vendore të Kthimit dhe Kompensimit të Pronave duhet të jenë në formë të shkruar, të marra në mbledhjet e tij, të arsyetuar dhe të përmbajnë kërkesat e parashikuara në Kodin e e Procedurave Administrative.
3. Në përcaktimin e kthimit ose kompensimit të pronës, Komisionet Vendore bazohen në vërtetimin me shkrim të Zyrës së Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme për gjendjen juridike të pronës së paluajtshme që do të kthehet apo pronës së paluajtshme ku do të kompensohet subjekti i shpronësuar. Kërkesa Zyrës së Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme i drejtohet nga Kryetari i Komisionit Vendor, me shkrim, dhe përpara marrjes së vendimit nga Komisioni. Zyra e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme duhet të kthejë përgjigje me shkrim brenda 5 ditëve pune nga marrja e kërkesës, dhe përgjigja e saj depozitohet në dosjen përkatëse.

4. Në përfundim të afatit ankimor sipas këtij ligji, Komisionet duhet të dërgojnë një kopje origjinale të vendimit të tyre për njohjen, kthimin ose kompensimin e pronës së paluajtshme në Zyrën e Rregjistrimit të Pasurive të Paluajtshme.

Neni 18 shtjellon kompetencat e Komisioneve Vendore dhe procedurat që duhen ndjekur në gjykimin e pretendimeve. Projektligji prezanton marrëdhënien e detyrueshme me ZRPP-të dhe procedurat që duhen përdorur për të kërkuar e përdorur informacionin e ZRPP-ve. Siç theksohej më lart, është e rëndësishme që Komisionet Vendore të punojnë ngushtë me zyrat e ZRPP-ve, me qëllim që të mblidhet i gjithë informacioni kartografik e ligjor mbi pronën e pretenduesit dhe në këtë mënyrë të shmanget dhënia e vendimeve që do të kenë mbivendosje me privatizimet e mëparshme ose që do të shkaktojnë mosmarrëveshje të mëtejshme mbi pronën.

Neni 19 Afatet Kohore

1. Subjektet e shpronësuara, për fitimin e të drejtave të parashikuara nga ky ligj, kanë të drejtë të paraqesin kërkesat e reja brenda 2 vjetësh nga hyrja në fuqi e këtij ligji.
2. Komisionet Vendore për Kthimin dhe Kompensimin e Pronave, njohin të drejtën e pronësisë, kthejnë ose kompensojnë pronat e paluajtshme brenda 3 muajve nga data e paraqitjes së kërkesës. Në rastet kur brenda këtij afati Komisionet Vendore e kanë të pamundur të vendosin, me vendim të arsyetuar, mund të shtyjnë afatin në dhënien e vendimit, por jo më shumë se 1 muaj.
3. Në rastet kur Komisionet Vendore nuk marrin vendim brenda afatit të përcaktuar në pikën 2 të këtij neni, për çështjen vendos Komiteti Shtetëror i Kthimit dhe Kompensimit të Pronave brenda 30 ditësh nga mbarimi i afatit të pikës 2 të këtij neni.

Neni 19 përcakton afate kohore të ndryshme. Së pari, subjektet e shpronësuara kanë dy vjet kohë që të depozitojnë pretendimet e tyre. Meqë procesi i kthimit dhe i kompensimit ka vazhduar për mëse dhjetë vjet, një shtesë prej dy vitesh është një kohë e mjaftueshme brenda të cilës të paraqiten pretendimet e pazgjidhura. Është e rëndësishme që çështja të përfundohet sa më shpejt që të jetë e mundur, me qëllim që të mbështetet tregu i pronave dhe, më në përgjithësi, zhvillimi ekonomik i Shqipërisë. Për sa kohë që ka një mjegull mbi të drejtën e pronësisë dhe ekziston mundësia që pretendime të mëtejshme mund të ngrihen kundër interesave të pronësisë ose të drejtave të tjera reale, do të jetë e vështirë që të tërhiqet ai lloj investimi, si i huaj ashtu dhe vendas, për të cilin Shqipëria ka nevojë.

Një afat kohor është vendosur gjithashtu për Komisionet Vendore për të dhënë vendime. Ky afat është tre muaj, por mund të zgjatet edhe me një muaj tjetër nëse ekziston një arsye e vlefshme. Nëse Komisionet Vendore nuk japin një vendim brenda këtij afati kohor, dosja i kalohet për gjykim Komitetit Shtetëror.

Neni 20 E Drejta e ankimit

1. *Kundër vendimit të Komisionit Vendor të Kthimit dhe Kompensimit të Pronave për anën procedurale të përcaktuar në nenin 16, subjekti i shpronësuar mund të bëjë ankim në Komitetin Shtetëror të Kthimit dhe Kompensimit të Pronave në afatet dhe mënyrën e përcaktuar në Kodin e Procedurave Administrative.*
2. *Komiteti Shtetëror për Kthimin dhe Kompensimin e Pronave duhet të marrë vendim për ankesat brenda 30 ditësh nga çasti i depozitimit të tyre, duke lënë në fuqi ose kthyer rastin për rishqyrtim në Komisionin Vendor të Kthimit dhe Kompensimit të Pronave.*
3. *Për çështje të tjera, të cilat nuk përfshihen në anën procedurale sipas nenit 16, subjekti i shpronësuar ka të drejtë të bëjë ankim ndaj vendimit të Komisionit Vendor në gjykatë brenda 30 ditësh nga marrja e tij. Në rast se gjykata vendos se ankesa ka të bëjë me anën procedurale sipas nenit 16, ajo ia përcjell ankesën Komitetit Shtetëror të Kthimit dhe Kompensimit të Pronave, afati i të cilit fillon nga data e marrjes së kësaj ankese nga gjykata.*

Neni 20 shtjellon procedurat dhe afatet kohore për procesin e ankimit. Ky projektligj ka shtuar parashikimin për një ankim administrativ, në vend që palët të shkojnë drejt e në gjykatë siç ndodh me ligjin ekzistues. Një proces i brendshëm ankimi duhet të ndihmojë në përmirësimin e punës së Komisioneve, të lejojë për korrigjime të gabimeve procedurale dhe gabimeve të vogla gjatë vendimeve. Një ankim administrativ, gjithashtu, është më i mirë se procesi formal gjyqësor, sepse e përshpejton kohën e kërkuar nga subjektet e shpronësuar që të marrin një përgjigje për ankimet e tyre dhe ka një kosto më të ulët për pretenduesit. Megjithatë, pretenduesit akoma ruajnë të drejtën për t'u ankuar në gjykatë, por vetëm pasi procesi i brendshëm i ankimit ka përfundur. Procesi i brendshëm i ankimit përputhet me parimet bazë të përcaktuara në Kodin e Procedurave Administrative.

Neni 21

Ngritja dhe funksionimi i komisioneve

1. *Subjektet e përcaktuara në nenin 15, brenda 30 ditësh nga hyrja në fuqi e këtij ligji, i propozojnë Kuvendit kandidatët për anëtarë të Komitetit Shtetëror të Kthimit dhe Kompensimit të Pronave. Kuvendi emëron anëtarët e Komitetit Shtetëror brenda 30 ditësh nga paraqitja e të gjithë kandidaturave.*
2. *Komiteti Shtetëror i Kthimit dhe Kompensimit të Pronave, brenda 30 ditësh nga data e emërimit së tij, emëron anëtarët e Komisioneve Vendore. Brenda 60 ditëve nga data e hyrjes në fuqi të këtij ligji, Këshilli i Ministrave merr masa dhe siguron buxhetin dhe ambientet e punës për Komitetin Shtetëror dhe Komisionet Vendore të Kthimit dhe Kompensimit të Pronave.*
3. *Subjektet e shpronësuar paraqesin kërkesat e tyre për njohjen, kthimin ose kompensimin e pronave duke filluar nga data __ / __ / 2004.*

Neni 21 shtjellon kërkesat dhe afatet kohore për ngritjen e Komitetit Shtetëror dhe Komisioneve Vendore. Brenda gjashtëdhjetë ditëve nga data e hyrjes në fuqi të ligjit, infrastruktura për gjykimin e pretendimeve duhet të jetë ngritur. Megjithëse koha e lejuar është e shkurtër, procesi nuk mund të presë. Fakti që kandidatët miratohen nga Kuvendi, ndihmon që të sigurohet që procesi i emërimit është i pavarur, transparent dhe publik. Gjithashtu, lejon emërimin e një grupi të larmishëm kandidatësh që do emërohen përfshirjen edhe të përfaqësuesve nga grupet e ndryshme të interesuara.

Neni 22

Vendimet e mëparshme

1. Në rast se në dosjet e depozituara në komisionet e kthimit dhe kompensimit të pronave, të ngritura sipas Ligjit nr. 7698, datë 15.04.1993 “Për kthimin dhe kompensimin e pronave ish-pronarëve”, ekziston dokumentacioni i nevojshëm për vërtetimin e pronësisë për pronën që do të përfitohet sipas këtij ligji, subjekti i shpronësuar paraqet vetëm kërkesën me shkrim për njohjen, kthimin ose kompensimin e pjesës së mbetur të pronës së paluajtshme. Vendimet e dhëna në bazë të Ligjit nr.7699, datë 21.04.1993 “Për kompensimin në vlerë ose me troje të ish-pronarëve të tokave bujqësore, livadheve, kullotave, tokave pyjore dhe pyjeve” që nuk janë realizuar, konsiderohen të vlefshme për njohjen e së drejtës së pronësisë, dhe komisioni përcakton nëse është i mundur kthimi i pronës së paluajtshme apo kompensimi i saj.
2. Procesi i kthimit dhe kompensimit të pronave rifillon në mënyrën, formën dhe kushtet e parashikuara nga ky ligj.

Neni 22 ndihmon që të përcaktohet se deri në ç’masë do të konsiderohen si të vlefshme vendimet e mëparshme të Komisioneve të Kthimit dhe Kompensimit. Dispozita u përfshi që t’i ndihmojë subjektet e shpronësuara të marrin një përgjigje të shpejtë për zgjidhjen e problemeve të tyre. Në përgjithësi, nuk do të jetë e nevojshme për subjektet e shpronësuara të riparaqesin dokumentet e tyre. Faza njohëse e procesit është akoma e vlefshme dhe vendimet duhet të rishikohen vetëm për pretendimet shtesë për kthimin ose kompensimin.

Neni 23

Fondi i kompensimit

1. Duke filluar nga viti 2004, dhe për një periudhë 10 vjeçare rresht, Kuvendi, me propozimin e Këshillit të Ministrave, cakton një zë të vecantë në buxhetin e shtetit si Fond Kompensimi i cili administrohet nga Komiteti Shtetëror i Kthimit dhe Kompensimit të Pronave për kompensimin me të holla të subjekteve të shpronësuara. Për periudhën nga njohja e së drejtës së pronësisë deri në marrjen e shpërblimit në formën e kompensimit në të holla, subjekti i shpronësuar përfiton edhe interesin bankar sipas mesatares vjetore të nxjerrë nga Banka e Shqipërisë.
2. Bazuar në vendimet e Komisioneve Vendore ose të gjykatave dhe sipas një radhe të përcaktuar nga vetë ai, Komiteti Shtetëror kryen kompensimin në të holla nga ky Fond.

Neni 23 shtjellon kërkesën për ngritjen e fondit të kompensimit. Me qëllim që të zgjidhet përfundimisht çështja e kompensimit, qeveria duhet të sigurojë një burim financimi për kompensimin me të holla. Koncepti bazohet në atë ç’ka disa vende të Evropës Lindore kanë bërë për të zgjidhur pretendimet për kompensim. Idea është që një shumë parash të vihet mënjane në buxhetin e çdo viti, për t’u përdorur vetëm për qëllime kompensimi në të holla, siç do të përcaktojë Komiteti Shtetëror.

Neni 24

Afati i përfundimit të procesit

Procesi i njohjes, kthimit dhe kompensimit të pronave të paluajtshme përfundon deri në datën 31.12.2006, me përjashtim të kryerjes së pagesës së kompensimit e cila duhet të përfundojë në afatin e parashikuar në nenin 23 të këtij ligji.

Neni 24 përcakton afatin kohor për përfundimin e procesit të kthimit. Duke patur parasysh që organizmat shtetërorë dhe vendorë do të ngrihen shpejt, siç shtjellohet në nenin 21, tre vjet duhet të jenë kohë e mjaftueshme për të lëshuar vendime mbi kthimin. Megjithatë, për shkak të shtrëngesave në buxhet, shtetit do t'i jepen 10 vjet për të përfunduar kompensimin me të holla sipas nenit 23.

Neni 25 **Ruajtja e dokumentacionit**

Dokumentacioni i procesit të njohjes, kthimit dhe kompensimit të pronave ruhet sipas legjislacionit në fuqi për arkivat. Me përfundimin e procesit sipas nenit 24, ky dokumentacion i dorëzohet Arkivit Qëndror të Shtetit.

Neni 25 përcakton standartet për arkivimin e dokumentacionit të kthimit e të kompensimit. Dokumentet e nxjerra nga organizmat shtetërorë e vendorë janë të vlefshëm dhe duhet të ruhen. Baza përkatëse ligjore për arkivimin është ligji 7726, datë 29.06.1993 “Për fondin arkivor dhe për arkivat”.

Neni 26 **Kontrolli**

Kontrolli ekonomik dhe financiar i veprimtarisë së Komitetit Shtetëror të Kthimit dhe Kompensimit të Pronave dhe i Komisioneve Vendorë kryhet nga Kontrolli i Lartë i Shtetit të paktën një herë në tetë muaj. Përfundimet e kontrolleve bëhen kurdoherë publike.

Neni 26 përcakton kërkesat e kontrolleve vjetore. Meqenëse kompensimi është përbërësi më i madh dhe më i rëndësishëm që mbetet për zgjidhjen e problemit të pronës, kontrollet janë të domosdoshëm për të monitoruar procesin dhe për të siguruar transparencë sidomos kur të fillojë pagesa e kompensimit.

Neni 27 **Shfuqizime**

Ligji nr. 7698, datë 15.04.1993 “Për kthimin dhe kompensimin e pronave ish-pronarëve”, me ndryshimet e mëvonshme, Ligji nr. 7699, datë 21.04.1993 “Për kompensimin në vlerë të ish-pronarëve të tokave bujqësore, kullotave, livadheve, tokave pyjore dhe pyjeve”, Dekreti nr. 1254, datë 19.10.1995 “Për kompensimin e ish-pronarëve të tokës bujqësore dhe jobujqësore dhe të trojeve të zëna, me troje në zonat turistike dhe në qendrat e banuara” dhe neni 10 i Ligjit nr. 8030, datë 15.11.1995 “Për kontributin e shtetit për familjet e pastreha”, si dhe çdo dispozitë tjetër që është në kundërshtim me këtë ligj shfuqizohen.

Neni 28
Hyrja në fuqi

Ky ligj hyn në fuqi më __/__/2004

Kryetari
Servet Pëllumbi

SHTOJCA 1

1. Ligji nr. 7501, datë 19.07.1991 “Për tokën”
2. Ligji nr. 7512, datë 10.08.1991 “Për sanksionimin dhe mbrojtjen e pronës private dhe nismës së lirë, të veprimtarive private të pavarura dhe privatizimit”
3. Dekreti i Presidentit të Republikës nr. 378, datë 2.12.1992 “Për faljen e studiove të punës piktorëve dhe skulptorëve”
4. Ligji nr. 7652, datë 23.12.1992 “Për privatizimin e banesave shtetërore”
5. Ligji nr. 7665 datë 21.1.1993 “Për zhvillimin e zonave që kanë përparësi turizmin”
6. Ligji nr. 7698, datë 15.04.1993 “Për kthimin dhe kompensimin e pronave ish-pronarëve”
7. Ligji nr. 7980, datë 27.07.1995 “Për shit-blerjen e tokave”
8. Ligji nr. 8053, datë 21.12.1995 “Për kalimin në pronësi pa shpërblim të tokës bujqësore”
9. Ligji nr. 8312, datë 26.03.1998 “Për tokat bujqësore të pandara”
10. Ligji nr. 8405, datë 17.09.1998 “Për urbanistikën”

Shtojca 1 rendit ligjet kryesore që janë nxjerrë pas vitit 1991 për privatizimin e pronës. Sipas nenit 7 (1) (f), cdo pronë që është privatizuar mbi bazën e njërit nga këto ligje, nuk i nënshtrohet kthimit, dhe në vënd të kësaj, subjekti i shpronësuar do të marrë kompensim në bazë të nenit 11. Në këtë listë përfshihen ligjet që lejuan zotërimin privat të pronës, si dhe një ligj sipas të cilit prona mbetet nën pronësinë e shtetit, Ligji nr. 8312, datë 26.3.1998 “Për tokat bujqësore të pandara”. Ligji nr. 8312 është përfshirë, sepse edhe nëse një pronë nuk mund të ndahet, do të mbesë nën pronësinë e shtetit dhe mund të përdoret për qëllime të kompensimit në natyrë.

SHTOJCA A

Shpjegim për Tabelat Bashkangjitur

Shifrat në tabelën e mëposhtme pasqyrojnë analizën e të dhënave që i janë dhënë OSBE-së nga burime të ndryshme qeveritare. Tabela përfshijet që të përllogarisë koston e kompensimit në të holla, që do të duhej t'u paguhej subjekteve të shpronësuar për tokë bujqësore, nga Qeveria e Shqipërisë, nëse asnjë formë tjetër kompensimi fizik nuk përdoret. Numrat dhe analizat janë vetëm të përafërta dhe janë paraqitur për të treguar pasojat praktike të vlerësimit sipas neneve të projektligjit aktual. Analiza bazohet në argumentat e mëposhtëm:

1. Sipërfaqja e tokës bujqësore që është për t'u kompensuar, është marrë nga të dhënat e Komisionit të Kthimit dhe Kompensimit. Të vihet re, se mund të ketë pretendime për kompensim që akoma nuk janë futur në dosjet e Komisionit.
2. Çmimi për hektar (vlera e tregut) u përllogarit në bazë të çmimeve të paguara për kompensimin e tokave bujqësore të shpronësuar sipas Ligjit 8561, (datë 22.12.1999), *“Për shpronësimin dhe për marrjen në përdorim të përkohshëm të pasurisë pronë private për interes publik”* dhe Vendimit 138 të Këshillit të Ministrave (datë 23.3.2000), *“Për kriteret teknike të vlerësimit dhe të përllogaritjes së masës së shpërblimit të pasurive pronë private që shpronësohen, të pasurive që zhvlerësohen dhe të të drejtave të personave të tretë, për interes publik”*. Vlera e tregut përllogaritet duke marrë çmimin mesatar të shitjes për prona të ngjashme nga Zyra e Rrethit për Regjistrimin e Pasurive të Paluajtshme ku prona gjendet, nga viti 2000 - 2003. Çmimet e botuara në Fletoren Zyrtare janë përllogaritur për metër katror. Në analizën e bërë, këto çmime janë shndërruar në çmim për hektar.

Gjithashtu, është e rëndësishme të vihet re se dy përbërësit, 'vlera e tregut' dhe 'momenti kur bëhet vlerësimi' nënkuptojnë se çmimi i kompensimit do të jetë shumë i lartë. Gjithashtu, është e qartë se çmimet e paguara për shpronësimet prej Qeverisë shqiptare, janë shumë të larta. Sa për referencë, toka bujqësore pranë Vienës, Austri shitet përafërsisht me vlerën US \$ 10.000 US \$/ha dhe toka bujqësore në SHBA shitet me vlerën US \$6.000-10.000/ha. Përllogaritja për tokën bujqësore në Shqipëri, bazuar në kriterin e shtjelluar në Pikën 2 më lart, rezulton në çmime që luhaten nga US\$ 26.000-103.000/ha.

Nuk është reale të mendohet se Shqipëria do të jetë në gjendje ta paguajë këtë shumë parash ose të paguajë një pjesë të saj, bazuar në çmimin/ha, i cili është shumë i lartë. Asnjë vend në Evropë, përshirë Gjermaninë, nuk ka bërë kompensim me vlerën aktuale të plotë të tregut për pronat e marra nga regjimet e mëparshme.

Disa opsione të cilat mund të përdoren për të rregulluar çmimet janë:

1. Të llogaritet vlera e pronës në kohën e shpronësimit (p.sh. 1944)
2. Të përcaktohet një kufi në lidhje me shumën totale të kompensimit në para për një pronë apo pretendim (metodë e përdorur në Hungari)
3. Të përcaktohet një metodologji tjetër për llogaritjen e kompensimit e ndryshme nga ajo e Vendimit të Këshillit të Ministrave Nr. 138.

PAGESA PËR TOKËN BUJQËSORE QË DUHET TË KTHEHET DHE KOMPENSOHET - SIPAS QARQEVE
KRAHASIM ME TË DHËNAT QEVERTARE¹³

QARQET	RRETHET	TOKË BUJQËSORE lekë/ha	ZONA QË DO KOMPENSOHET ha	SHUMA lekë	VLERA E KOMISIONIT TË KTHIMIT TË PRONAVE lekë	DIFERENCA
BERAT	1. BERAT		5.509,22	Mesatarja: 27.546.100.000 (\$ 239.531.304) ¹⁴	874.610.348 (\$ 7.605.307)	26.671.489.652 (\$ 231.925.997)
	2. KUÇOVË					
	3. SKRAPAR	5.000.000 l/ha ¹⁵				
DIBËR	4. DIBËR	5.260.000 l/ha	669,79	Mesatarja: 2.833.211.700 (\$ 24.636.623)	77.803.357 (\$ 676.551)	2.755.408.343 (\$ 23.960.072)
	5. BULQIZË	3.200.000 l/ha				
	6. MAT	Mesatarja: 4.230.000l/ha				

¹³ Të dhënat qeveritare janë marrë nga Komisioni i Kthimit të Pronave. Shih tabelën 3 bashkëngjitur.

¹⁴ Këmbimi në dollarë është bërë me kursin: 1\$ = 115 lekë.

¹⁵ Të dhënat për vlerën e tokës bujqësore bazohen në vlerën e tokës bujqësore së shpronësuar për interes publik sipas botimeve në Fletoren Zyrtare gjatë viteve 2000 deri 2003. Shih tabelën 2 bashkëngjitur.

SHTOJCA A
TABELA 1

QARQET	RRETHET	TOKË BUJQËSORE lekë/ha	ZONA QË DO KOMPENSOHET ha	SHUMA lekë	VLERA E KOMISIONIT TË KTHIMIT TË PRONAVE lekë	DIFERENCA
DURRËS	7. DURRËS	12.000.000 l/ha	882,35	Mesatarja: 7.588.210.000 (\$ 65.984.435)	681.396.407 (\$ 5.925.186)	6.906.813.593 (\$ 60.059.249)
	8. KRUIJË	5.200.000 l/ha Mesatarja: 8.600.000 l/ha				
ELBASAN	9. ELBASAN	10.620.000 l/ha	1.885,26	Mesatarja: 19.437.030.600 (\$ 169.017.657)	217.291.877 (\$ 1.889.495)	19.219.738.723 (\$ 167.128.163)
	10. PEQIN					
	11. GRAMSH					
	12. LIBRAZHD	10.000.000 l/ha Mesatarja: 10.310.000 l/ha				

SHTOJCA A
TABELA 1

QARQET	RRETHET	TOKË BUJQËSORE lekë/ha	ZONA QË DO KOMPENSOHET ha	SHUMA lekë		VLERA E KOMISIONIT TË KTHIMIT TË PRONAVE lekë	DIFERENCA
FIER	13. FIER	3.200.000 l/ha	18.065	Mesatarja: 96.647.750.000 (\$ 840.415.217)		2.435.532.730 (\$ 21.178.545)	94.211.917.270 (\$ 819.234.063)
	14. LUSHNJË	7.500.000 l/ha					
	15.MALLAKASTËR	Mesatarja: 5.350.000 l/ha					
GJIROKASTËR	16. GJIROKASTËR	7.500.000 l/ha	2.819,68	Mesatarja: 20.442.680.000 (\$ 177.762.435)		267.627.710 (\$ 2.327.197)	20.175.052.290 (\$ 175.435.237)
	17. TEPELENË						
	18. PËRMET	7.000.000 l/ha Mesatarja: 7.250.000 l/ha					

SHTOJCA A
TABELA 1

QARQET	RRETHET	TOKË BUJQËSORE lekë/ha	ZONA QË DO KOMPENSOHET ha	SHUMA lekë		VLERA E KOMISIONIT TË KTHIMIT TË PRONAVE lekë	DIFERENCA
KUKËS	19. KUKËS	6.000.000 l/ha	437,22	Mesatarja 2.514.015.000 (\$ 21.861.000)		100.492.248 (\$ 873.845)	2.413.522.752 (\$ 20.987.154)
	20. HAS						
	21. TROPOJE	5.500.000l/ha Mesatarja: 5.750.000 l/ha					
KORÇË	22. KORÇË	9.260.000 l/ha	6.383,71	Mesatarja: 53.495.489.800 (\$ 465.178.172)		973.078.929 (\$ 8.461.556)	52.522.410.871 (\$ 456.716.616)
	23. KOLONJE						
	24. DEVOLL	7.500.000					
	25. POGRADEC	8.500.000 l/ha Mesatarja: 8.380.000 l/ha					

SHTOJCA A
TABELA 1

QARQET	RRETHET	TOKË BUJQËSORE lekë/ha	ZONA QË DO KOMPENSOHET ha	SHUMA lekë	VLERA E KOMISIONIT TË KTHIMIT TË PRONAVE lekë	DIFERENCA
LEZHE	26. LEZHE	6.490.000 l/ha	4.027,65	Mesatarja: 26.139.448.500 (\$ 227.299.552)	476.180.724 (\$ 4.140.702)	25.663.267.758 (\$ 223.158.850)
	27. MIRDITË					
	28. KURBIN					
SHKODËR	29. SHKODËR	9.060.000 l/ha	1.156,62	Mesatarja: 10.478.977.200 (\$ 91.121.541)	242.861.282 (\$ 2.111.837)	10.236.115.918 (\$ 89.009.704)
	30. MALËSI E MADHE					
	31. PUKË					

SHTOJCA A
TABELA 1

QARQET	RRETHET	TOKË BUJQËSORE lekë/ha	ZONA QË DO KOMPENSOHET HA	SHUMA lekë	VLERA E KOMISIONIT TË KTHIMIT TË PRONAVE lekë	DIFERENCA
TIRANË	32. TIRANË	12.030.000 l/ha	1.464,25	Mesatarja: 17.592.963.750 (\$ 152.982.293)	386.532.827 (\$ 3.361.155)	17.206.430.923 (\$ 149.621.138)
	33. KAVAJË	12.000.000 l/ha Mesatarja: 12.015.000 l/ha				
VLORË	34. DELVINË		8.538,13	Mesatarja: 42.690.650.000 (\$ 371.223.043)	369.133.769 (\$ 3.209.859)	42.321.516.231 (\$ 368.013.185)
	35. SARANDË					
	36. VLORË	5.000.000 l/ha				

CMIMI I TOKËS BUJQËSORE TË SHPRONËSUAR - SIPAS QARQEVE
Viti 2001-2002-2003

QARQET	RRETHET	TOKË BUJQËSORE lekë/m ²	VLERA MESATARE E TOKËS BUJQ lekë/m ²	AKTI NORMATIV DHE FLETORJA ZYRTARE
BERAT	1. BERAT		500	
	2. KUÇOVË			
	3. SKRAPAR	500 (2003)		VKM 211, datë 28.3.2003, FZ 23
DIBËR	4. DIBËR	526 (2001)	475	VKM 686, datë 13.12.2001, FZ 59
	5. BULQIZË	320 (2001)		VKM 610, datë 12.11.2001, FZ 55
	6. MAT			
DURRËS	7. DURRËS	1.000 (2001) 1.200 (2001) 1.600 (2002) 1.600 (2003) 1.000 (2003) 1.500 (2003) 500 (2003)	860	VKM 688, datë 13.12.2001, FZ 59 VKM 382, datë 31.5.2001, FZ 36 VKM 538, datë 24.10.2002, FZ 72 VKM 503, datë 18.7.2003, FZ 62 VKM 416, datë 19.6.2003 FZ 54
		1.200		
	8. KRUIJË	800 (2000) 500 (2002) 259.1 (2003)		VKM 529, datë 5.10.2000, FZ 32 VKM 488, datë 10.7.2003, FZ 60
		520		

SHTOJCA A
TABELA 2

QARQET	RRETHET	TOKË BUJQËSORE lekë/m ²	VLERA MESATARE E TOKËS BUJQ. lekë/m ²	AKTI NORMATIV DHE FLETORJA ZYRTARE
ELBASAN	9. ELBASAN	2.653 (2002) 1.200 (2002) 800 (2002) 500 (2002) 900 (2002) 320 (2003)	1.031	VKM 645, datë 12.12..2002, FZ 83 VKM 395, datë 15.8.2002, FZ 52 VKM 392, datë 15.8.2002, FZ 52 VKM 187, datë 20.3.2003, FZ 20
		1.062		
	10. PEQIN			
	11. GRAMSH			
12. LIBRAZHD	1.300 (2002) 700 (2002)	1.000	VKM 395, datë 15.8.2002, FZ 52	
FIER	13. FIER	320 (2001)	535	VKM 627, datë 12.11.2001, FZ 55
	14. LUSHNJË	750 (2001)		VKM 328, datë 17.5.2001, FZ 30
	15.MALLAKASTËR			
GJIROKASTËR	16. GJIROKASTËR	750 (2002)	725	VKM 410, datë 29.8.2002, FZ 54
	17. TEPELENË			
	18. PËRMET	700 (2000) 700 (2001)		700

SHTOJCA A
TABELA 2

QARQET	RRETHET	TOKË BUJQËSORE lekë/m2	VLERA MESATARE E TOKËS BUJQ. lekë/m2	AKTI NORMATIV DHE FLETORJA ZYRTARE
KUKËS	19. KUKËS	600 (2002)	575	VKM 585, datë 22.11.2002, FZ 76
	20. HAS			
	21. TROPOJE	550 (2003)		VKM 565, datë 7.8.2003, FZ 74
KORÇË	22. KORÇË	700 (2000) 1.251.4 (2001) 750 (2002) 1.000 (2002)	842	VKM 687, datë 13.12.2001, FZ 59 VKM 395, datë 15.8.2002, FZ 52 VKM 644, datë 21.12.2002, FZ 83
		926		
	23. KOLONJE			
	24. DEVOLL	750 (2002)		VKM 295, datë 27.6.2002, FZ 37
25. POGRADEC	1.000 (2002) 700 (2002)	850	VKM 394, datë 15.8.2002, FZ 52 VKM 530, datë 31.10.2002, FZ 70	
	850			
LEZHE	26. LEZHE	480 (2001) 600,9 (2001) 913 (2002)	649	VKM 393, datë 15.8.2002, FZ 52 VKM 685, datë 13.12.2001, FZ 59 VKM 329, datë 17.5.2001, FZ 30
		649		
	27. MIRDITË			
28. KURBIN				

SHTOJCA A
TABELA 2

QARQET	RRETHET	TOKË BUJQËSORE lekë/m ²	VLERA MESATARE E TOKËS BUJQ. lekë/m ²	AKTI NORMATIV DHE FLETORJA ZYRTARE
SHKODËR	29. SHKODËR	900 (2002) 913 (2002)	906	VKM 393, datë 15.08.2002, FZ 52 VKM 296, datë 27.6.2002, FZ 37
		906		
	30. MALËSI E MADHE			
	31. PUKË			
TIRANË	32. TIRANË	1.100 (2000) 600 (2000) 800(2001) 1.200 (2001) 1.000 (2002) 1.820 (2003) 1.100 (2003) 2.000 (2003) 1.203	1.202	VKM 224, datë 5.5.2000, FZ 13 VKM 172, datë 13.4.2000, FZ 14 VKM 689, datë 13.12.2001, FZ 59 VKM 131, datë 15.3.2001, FZ 16 VKM 106, datë 31.3.2002, FZ 14 VKM 477, datë 10.7.2003, FZ 58 VKM 212, datë 28.3.2003, FZ 26 VKM 557, datë 1.8.2003, FZ 74
		33. KAVAJE		
VLORË	34. DELVINË		500	
	35. SARANDË			
	36. VLORË	500 (2003)		Kërkesë Shpronësim 24, datë 21.7.2003 FZ 60

TË DHËNAT PËR LIGJIN 7699
DERI NË 30 QERSHOR 2003
- 84%-

Nr.	Prefektura	Dosje.	TOKË BUJQËSORE			PYLL		LIVADH		KULLOTË		TOKË BUJQËSORE	
			Numri i Vendimit	Sipërfaqe Ha	Vlera e Sipërfaqes Lekë	Numri i Vendimit	Sipërfaqe Ha	Numri i Vendimit	Sipërfaqe Ha	Numri i Vendimit	Sipërfaqe Ha	Numri i Vendimit	Sipërfaqe Ha
1.	Berat	1387	1263	5509,22	874.610.348	53	2046,37	3	53,00	42	3457,54	1	47,74
2.	Durrës	1011	409	882,35	681.396.407	19	258,77	-	-	11	37,78	4	52,24
3.	Dibër	474	310	669,79	77.803.357	1	0,11	6	3,99	1	125,64	1	5,86
4.	Elbasan	1558	1160	1885,26	217.291.877	10	111,15	3	2,30	73	909,52	6	26,50
5.	Fier	2509	1881	18.065,00	2.435.532.730	145	2.954,07	1	36,00	37	890,50	10	69,61
6.	Lezhë	501	443	4027,65	476.180.724	22	277,47	6	18,27	6	5,93	4	17,91
7.	Shkodër	664	537	1156,62	242.861.282	19	231,04	8	19,25	14	358,90	2	4,95
8.	Korçë	2780	2082	6383,71	973.078.929	131	6373,05	74	182,54	60	8.071,69	6	251,9
9.	Kukës	489	402	437,22	100.492.248	-	-	-	-	1	100,00	-	-
10.	Gjirokastrë	1752	1240	2819,68	267.627.710	56	2394,50	31	62,50	329	18.158,37	1	2,18
11.	Vlorë	2476	1808	8538,13	369.133.769	34	921,60	-	7,80	238	9935,54	-	149,99
12.	Tiranë	1259	1030	1464,25	386.532.827	84	495,60	5	3,58	6	54.50	1	0,70
TOTAL		16.863	12,521	51.838	7.102.542.208	574	16.063	137	397	818	42.008	36	629