

RELACION

PËR

PROJEKTLIGJIN “PËR DISA SHTESA DHE NDRYSHIME NË LIGJIN NR.133/2015, “PËR TRAJTIMIN E PRONËS DHE PËRFUNDIMIN E PROCESIT TË KOMPENSIMIT TË PRONAVE”

I. QËLLIMI I PROJEKTAKTIT DHE OBJEKTIVAT QË SYNOHEN TË ARRIHEN

Propozimi i këtij projektligji vjen në kuadër të rekomandimeve të dhëna nga Gjykata Evropiane për të Drejtat e Njeriut në vendimin “Beshiri kundër Shqipërisë dhe 11 kërkesa të tjera”, si dhe vendimit nr.4 datë 15.2.2021, të Gjykatës Kushtetuese, me qëllim plotësimin e ligjit nr.133/2015, “Për trajtimin e pronës dhe përfundimin e procesit të kompensimit të pronave”.

Këto ndryshime kanë për qëllim rregullimin e kuadrit ligjor në përputhje me kërkesat e Gjykatës në vendimin “Beshiri kundër Shqipërisë dhe 11 kërkesa të tjera” dhe nenin 1, të protokollit 1, të Konventës Evropiane për të Drejtat e Njeriut, si dhe vendimit nr.4, datë 15.2.2021, të Gjykatës Kushtetuese, me qëllimin final përfundimin e procesit të trajtimit e kompensimit të pronës brenda afateve të përcaktuara ligjore dhe respektimin e detyrimeve ndërkombëtare të marra përsipër nga shteti shqiptar me nënshkrimin e Konventës Evropiane për të Drejtat e Njeriut.

II. VLERËSIMI I PROJEKTAKTIT NË RAPORT ME PROGRAMIN POLITIK TË KËSHILLIT TË MINISTRAVE, ME PROGRAMIN ANALITIK TË AKTEVE DHE DOKUMENTEVE TË TJERA POLITIKE

Këshilli i Ministrave është i vendosur të përmbyllë procesin e trajtimit të pronave nëpërmjet njohjes dhe kompensimit të pronave të subjekteve sipas afateve të përcaktuara në ligjin nr.133/2015, “Për trajtimin e pronës dhe përfundimin e procesit të kompensimit të pronave”, duke garantuar një shpërblim të drejtë të pronës për subjektet e shpronësuara dhe në veçanti për subjektet për të cilat zëri kadastral ka ndryshuar, në përmbushje të vendimit nr.4, datë 15.2.2021, të Gjykatës Kushtetuese, dhe të vendimit të Gjykatës Evropiane të të Drejtave të Njeriut për çështjen “Beshiri kundër Shqipërisë dhe 11 kërkesa të tjera”. Gjithashtu, miratimi i këtij projektligji është në përputhje me programin politik të qeverisë 2021 – 2025, lidhur me vijimin e proceseve të rëndësishme për të garantuar sigurinë e pronës. Miratimi i këtij

projektligji është parashikuar edhe në programin e përgjithshëm analitik të projektakteve, për vitin 2022, miratuar me vendimin nr.850, datë 29.12.2021, të Këshillit të Ministrave, “Për miratimin e programit të përgjithshëm analitik të projektakteve, që do të paraqiten për shqyrtim në Këshillin e Ministrave gjatë vitit 2022”.

III. ARGUMENTIMI I PROJEKTAKTIT LIDHUR ME PËRPARËSITË, PROBLEMATIKAT, EFEKTET E PRITSHME

Qëllimi kryesor i projektligjit është plotësimi i kuadrit ligjor dhe garantimi i trajtimit të barabartë të subjekteve përfituese nga ligji nr.133/2015, në përmbushje të detyrimeve të përcaktuara nga Gjykata Evropiane për të Drejtat e Njeriut dhe Gjykata Kushtetuese.

Më 7 maj 2020, Gjykata Evropiane për të Drejtat e Njeriut (GjEDNj) i njoftoi qeverisë vendimin lidhur me kërkesën nr.29026/06, “Beshiri dhe të tjerë kundër Shqipërisë”. Në përfundim të procesit, Gjykata, në përputhje me nenin 35, të Konventës, ka vendosur t’i shpallë kërkesat të papranueshme.

Referuar përmbajtjes së këtij vendimi, Gjykata ka vlerësuar se skema e re e përdorur nga ligji nr.133/2015, “Për trajtimin e pronës dhe përfundimin e procesit të kompensimit të pronave”, dhe aktet ligjore të dala në zbatim të tij, konsiderohen të pranueshme referuar parimeve të aplikuara nga neni 1, i protokollit 1, të Konventës, duke përcaktuar se:

- forma e zgjedhur nga ligji nr.133/2015 konsiderohet e pranueshme për t’i dhënë zgjidhje problemit të kompensimit të pronave (pg. 188 i vendimit);
- duke pasur parasysh mosfunksionimin e formulës së aplikuar nga legjislacionet e mëparshme, koston financiare dhe sociale të këtij procesi gjykata e gjen proporcionale ndërhyrjen e bërë nga ligji nr.133/2015 (pg. 194 i vendimit);
- referenca që bën ligji në zërin kadastral fillestar të pronave të shpronësuar, si bazë për kryerjen e vlerësimit financiar nuk është *per se* arbitrare; megjithatë, disa kërkesues mund të përftojnë vetëm një shumë të vogël kompensimi si rezultat i përdorimit të këtij kriteri reference, pavarësisht vlerës së rritur të pronës së tyre të shpronësuar gjatë viteve. Në këto rrethana, për të parandaluar një ngarkesë ekstreme mbi ish-pronarët në përgjithësi dhe kërkesve në veçanti, mjeti mund të konsiderohet efikas në masën që shuma në total e kompensimit, pavarësisht formës së kompensimit, shkon në të paktën 10% të vlerës për të cilën i është dhënë e drejta kërkesit, nëse vlerësimi financiar të kryhej duke iu referuar kategorisë aktuale kadastrale të pronës së shpronësuar (pg. 196 i vendimit);

- fakti që disa ish-pronarë janë kompensuar me një formulë tjetër dhe kanë marrë shuma më të mëdha kompensimi se këto që parashikon ligji nr.133/2015, nuk konsiderohet për gjykatën një trajtim i diferencuar (pg. 199 i vendimit);
- fakti që disa ish-pronarë janë kompensuar pjesërisht sipas parashikimeve të mëparshme ligjore dhe skema e re e vlerësimit i konsideron të kompensuar plotësisht, nuk konsiderohet për gjykatën trajtim i diferencuar (pg. 200 të vendimit).

Pavarësisht vlerësimit pozitiv në tërësi të procesit të ndërmarrë nga ligji nr.133/2015 dhe akteve të tjera nënligjore të dala në zbatim të tij, Gjykata ka vlerësuar se, në vijim, qeveria duhet të marrë disa masa në kuadër të shpërblimit të drejtë të ish-pronarëve. Për këtë arsye, Gjykata ka lënë disa detyra, të cilat do t'i vlerësojë në vijim, për sa i përket ekzekutimit vendas për këto çështje në veçanti dhe zbatimit të ligjit nr.133/2015 në tërësi.

Në paragrafin 222 të vendimit Gjykata shprehet sa vijon:

“Pozicioni i Gjykatës mund të rishikohet në të ardhmen, në varësi të aftësisë së autoriteteve për të treguar se mjetet efektive, në ligjin nr.133/2015, përfshirë aftësinë e tyre:

- i. për të trajtuar në mënyrë ezauruese, pothuajse 7 000 kërkesa të patrajuara, për njohjen e së drejtës së pronës;
- ii. të sigurojë kompensimin e jo më pak se 10% të vlerës totale, që do të kishin përfituar kërkuesit, nëse vlerësimi financiar do të ishte kryer duke iu referuar zonës aktuale kadastrale të pasurisë së shpronësuar; dhe
- iii. të parashikojnë indeksimin e shumës së kompensimit deri në pagesën përfundimtare dhe zbatimin e Konventës në praktikë”.

Projektligji i propozuar reflekton pikërisht këto çështje të evidentuara nga GJEDNJ-ja.

Më 15.2.2021, Gjykata Kushtetuese ka marrë në shqyrtim kërkesën e shoqatës kombëtare “Pronësi me drejtësi”, duke vendosur shfuqizimin, si të papajtueshëm me Kushtetutën, të nenit 7, pika 2, shkronjat “a” dhe “b”, të ligjit nr.133/2015, “Për trajtimin e pronës dhe përfundimin e procesit të kompensimit të pronave”, si dhe shfuqizimin, si të papajtueshëm me Kushtetutën, të pikave 16/2, 16/4 dhe 18, të vendimit nr.223, datë 23.3.2016, të Këshillit të Ministrave, “Për përcaktimin e rregullave dhe të procedurave për vlerësimin dhe shpërndarjen e fondit financiar e fizik për kompensimin e pronave”, të ndryshuar.

Në këtë gjykim, përpos vlerësimit në tërësi të skemës së re të kompensimit, Gjykata ka rimarrë në shqyrtim kërkesën për kundërshtimin e pikës 1, shkronja “b”, të nenit 6, dhe pikën 2, shkronjat “a” dhe “b”, të nenit 7, për të cilat Gjykata në gjykimin e mëparshëm nuk arriti shumicën e votave të kërkuara për vendimmarrje (në vendimin nr.1/2017 të Gjykatës Kushtetuese).

Gjykata rithekson se në përmbajtjen e pikave 1 dhe 2, të nenit 6, të ligjit nr.133/2015, janë materializuar parimet kryesore të formulës së kompensimit. Pjesa tjetër e nenit 6 rregullon situata të tjera në kuadrin e metodologjisë së kompensimit, që harmonizohet edhe me dispozitat e tjera të ligjit.

Parashikimet e nenit 7, pika 2, shkronjat “a” dhe “b”, kanë të bëjnë me vlerësimet e vendimeve përfundimtare, në kuptim të pikës 17, të nenit 5, që kanë njohur të drejtën e kompensimit dhe ato që do të merren deri në përfundim të procesit sipas këtij ligji.

Gjykata vlerëson se shfuqizimi i pikave 3 dhe 5, të nenit 6, nuk e bën të pazbatueshëm parashikimin e shkronjës “b”, të pikës 1, të po këtij neni. (pg. 57 i vendimit).

Gjykata çmon se masa e kompensimit duhet të respektojë një nivel të caktuar, me qëllim që të mos çojë në mohimin e së drejtës së pronës private dhe të jetë në përputhje me kriteret e ndërhyrjes në kuptim të neneve 17 dhe 41, të Kushtetutës (pg. 62 i vendimit).

Në lidhje me dispozitat e mësipërme, Gjykata është shprehur se, për shkak të ndryshimit në zërin kadastral, vlerësimi financiar i një kategorie pronash (ato prona që kanë pësuar ndryshim të zërit kadastral) ka qenë shumë më i ulët se sa pragu minimal 10%, i përmendur në çështjen “Beshiri dhe të tjerë kundër Shqipërisë”, vendimi i datës 17.3.2020.

Për këtë arsye, Gjykata vlerëson se sistemi aktual i vlerësimit të pronës nuk respekton në të gjitha rastet pragu minimal prej 10% të vlerësimit financiar, duke sjellë një ndërhyrje joproporcionale në të drejtën e pronës private.

Në përfundim, Gjykata kërkon nga ligjvënësi që pragu i rekomanduar nga GJEDNJ-ja prej 10% të vlerës përbën minimumin e garancive që duhet të sigurohen, por nuk e pengon ligjvënësin që të bëjë rregullimet e nevojshme brenda hapësirës së tij të vlerësimit dhe në përputhje me kërkesat e nenit 41, të Kushtetutës, dhe faktorët e tjerë socialë, ekonomikë e politikë, që ndikojnë në vendimmarrjen e tij.

Gjykata vlerëson se parimi i sigurisë juridike cenohet për shkak të boshllëkut ligjor të konstatuar nga mungesa e rregullimit ligjor në nenin 7, pika 2, të ligjit nr.133/2015, të asaj kategorie subjektsh, që ka pësuar ndryshime në zërin kadastral ndër vite (pg. 67 i vendimit).

Sa më sipër, rezulton e domosdoshme ndërhyrja legislative në ligjin nr.133/2015 nëpërmjet këtij projektligji.

IV. VLERËSIMI I LIGJSHMËRISË, KUSHTETUTSHMËRISË DHE HARMONIZIMI ME LEGJISLACIONIN NË FUQI VENDAS E NDËRKOMBËTAR

Projektligji i propozuar është në përputhje me nenet 78, 81, pika 1, dhe 83, pika 1, të Kushtetutës, si dhe rendin juridik të brendshëm.

V. VLERËSIMI I SHKALLËS SË PËRAFRIMIT ME *ACQUIS COMMUNAUTAIRE* (PËR PROJEKTAKET NORMATIVE)

Projektligji nuk synon përafrimin me ndonjë *acquis* të Bashkimit Evropian.

VI. PËRMBLEDHJE SHPJEGUESE E PËRMBAJTJES SË PROJEKTAKTIT

Projektligji përbëhet nga 10 dispozita, nëpërmjet të cilave synohet të plotësohen detyrimet e caktuara nga GJEDNJ-ja dhe Gjykata Kushtetuese.

Në nenin 1 përcaktohet ndryshimi i nenit 6, të ligjit nr.133/2015, në kuadër të plotësimit të dispozitës me rregullat mbi pragun minimal prej 10% të përcaktuar nga GJEDNJ-ja dhe Gjykata Kushtetuese. Vlerësimi financiar i vendimeve përfundimtare duhet të sigurojë që vlera e përgjithshme e kompensimit, pavarësisht formës së kompensimit, të jetë jo më pak se 10 % të vlerës së pronës të llogaritur sipas zërit kadastral aktual. Për këtë qëllim, kur pronës së njohur për kompensim i ka ndryshuar zëri kadastral, si dhe nga vlerësimi i vendimeve përfundimtare, sipas pikave 1 dhe 2, të nenit 6, të ligjit nr.133/2015, rezulton që subjekti i shpronësuar përfiton më pak se 10 % të vlerës së pronës së llogaritur sipas zërit kadastral aktual, prona e njohur për kompensim vlerësohet në bazë të zërit kadastral aktual.

GJEDNJ-ja, në vendimin “Beshiri kundër Shqipërisë”, vlerësoi se, për të parandaluar një ngarkesë ekstreme mbi ish-pronarët në përgjithësi dhe kërkuesve në veçanti, mjeti mund të konsiderohet efikas në masën që shumica në total e kompensimit – pavarësisht formës së kompensimit – shkon në të paktën 10% të vlerës për të cilën i është dhënë e drejta kërkuesit, nëse vlerësimi

financiar të kryhej duke iu referuar kategorisë aktuale kadastrale të pronës së shpronësuar. Sipas Gjykatës, pragu minimal prej 10% për shumën e kompensimit mund të konsiderohet i arsyeshëm në një kontekst specifik të procesit për rikthimin e kompensimin e pronave në Shqipëri, sipas nivelit të përgjithshëm të sakrificës, sipas skemës së re të kompensimit për ish-pronarët, duke përfshirë kërkuesit, krahasuar me pritshmërinë e tyre për të marrë kompensimin e vlerës aktuale të tregut, e cila rridhte nga legjislacioni i mëparshëm.

Duke iu referuar vlerësimit të GJEDNJ-së, projektligji parashikon pragu minimal prej 10% të vlerës sipas zërit kadastral aktual, duke pasur në konsideratë aspekte të ndryshme sociale, ligjore dhe ekonomike. Ky vlerësim është proporcional edhe sipas GJEDNJ-së, e cila ka argumentuar se: “Qasja e autoriteteve nuk duket e paarsyeshme dhe disproporcionale, duke marrë në konsideratë faktin se ata kanë detyrën për të korrigjuar joefikasitetin e legjislacionit të mëparshëm për rikthimin dhe kompensimin e pronës dhe duke marrë në konsideratë margjinën e gjerë të vlerësimit, që u është akorduar në situatat ku përfshihej një skemë gjithëpërfshirëse, por kontraversale legjislative, me një ndikim të rëndësishëm ekonomik për vendin në tërësi.” (Pg. 194 i vendimit “Beshiri kundër Shqipërisë”).

Në nenin 2 të projektligjit parashikohen disa shtesa dhe ndryshime të nenit 7, të ligjit nr.133/2015, në kuadër të plotësimit të dispozitës me rregullat për vlerësimin financiar të pronave, për të cilat ka ndryshuar zëri kadastral. Kjo dispozitë ka përcaktuar rregulla për vlerësimin financiar të pronave, që nuk i ka ndryshuar zëri kadastral, si dhe për ato që kanë pësuar ndryshim të zërit kadastral, varësisht faktit nëse vendimet përfundimtare kanë njohur të drejtën e kthimit e të kompensimit të pronës apo janë vendime që kanë njohur vetëm të drejtën e kompensimit të pronës.

Kjo dispozitë ndryshohet për t’i dhënë një formulim më të qartë, duke parashikuar edhe formulën e përlllogaritjes së vlerësimit financiar për pronat që rezultojnë me zërin kadastral të ndryshuar e për të cilat duhet të garantohet kompensimi në masën të paktën 10% të vlerës sipas zërit kadastral aktual, në përputhje me vendimin e GJEDNJ-së dhe vendimin e Gjykatës Kushtetuese.

Sipas kësaj formule, vendimet përfundimtare që kanë njohur të drejtën e kthimit e të kompensimit të pronës, kur ka ndryshuar zëri kadastral, vlerësohen financiarisht, duke llogaritur vlerën e pronës të njohur për kompensim, duke u bazuar në zërin kadastral aktual; më pas llogaritet vlera e pronës së kthyer, të kompensuar fizikisht apo të përfituar në një nga mënyrat e tjera sipas ligjeve që kanë rregulluar kthimin e kompensimin e pronave, sipas nenit 6, pika 1, shkronja “b”, e ligjit nr.133/2015; vlera e pronës së kthyer, i zbritet vlerës së

pronës së njohur për kompensim, të llogaritur sipas zërit kadastral aktual; kur vlera e pronës së kthyer është më e madhe sesa vlera e pronës së njohur për kompensim, atëherë vlerësimi financiar i vendimit përfundimtar që ka njohur të drejtën e kthimit e të kompensimit të pronës është e barabartë me zero lekë dhe subjekti i shpronësuar konsiderohet i kompensuar. Në rastet kur vlera e pronës së njohur për kompensim është më e madhe sesa vlera e pronës së kthyer, atëherë vlerësimi financiar i vendimit përfundimtar, që ka njohur të drejtën e kthimit e të kompensimit të pronës është e barabartë me 10 % të diferencës, që rezulton, duke zbritur vlerën e pronës së kthyer nga vlera e pronës së njohur për kompensim. Kjo formulë është në përputhje edhe me vendimin e GJEDNJ-së, e cila ka argumentuar se: “...mjete mund të konsiderohet efikas në masën që shuma totale e kompensimit, pavarësisht formës së kompensimit, shkon në të paktën 10% të vlerës për të cilën i është dhënë e drejta kërkuesit, nëse vlerësimi financiar do të kryhej duke iu referuar kategorisë aktuale kadastrale të pronës së shpronësuar...” (Pg. 196 i vendimit “Beshiri kundër Shqipërisë”).

Si më poshtë, disa shembuj të përlllogaritjes:

Shembulli 1

Vendimi nr.x, Bashkia Tiranë

Metodologjia bazuar në ligjin 133/2015:

- Sipërfaqja e kthyer është 640 m²;
- Sipërfaqja e njohur për parablerje është 4360 m²;
- Vlera e sipërfaqes së njohur për parablerje përlllogaritët: 4360m² x 448 lekë/m² = 1,953,280 lekë;
- Vlera e sipërfaqes së kthyer përlllogaritët: (640 m² x 30,158 lekë/m² zëri aktual tokë truall) – (640 m² x 448 lekë/m² zëri i kohës së shpronësimit) = 19,014,400 lekë.

Vlera e sipërfaqes së kthyer rezulton më e madhe se vlera e sipërfaqes së njohur me të drejtë parablerjeje (19,014,400 lekë >1,953,280 lekë);

Në të tilla kushte, subjekti i shpronësuar, sipas metodologjisë së ligjit nr.133/2015, konsiderohet i kompensuar.

Formula sipas ndryshimeve ligjore është si më poshtë:

Sa më sipër, përlllogaritim vlerën aktuale për sipërfaqen me të drejtë parablerjeje:

$$4360 \text{ m}^2 \times 30158 \text{ leke/m}^2 = 131\,488\,880 \text{ lekë.}$$

Diferenca e vlerës aktuale me atë të shpronësimit për sipërfaqen e kthyer përlllogaritet në këtë mënyrë:

$$640 \text{ m}^2 \times 30158 \text{ lekë/m}^2 - 640 \text{ m}^2 \times 448 \text{ lekë/m}^2 = 19\,014\,400 \text{ lekë.}$$

Për këtë vendim nuk është përfituar kompensim financiar dhe as kompensim fizik. Pra, këto dy komponentë janë zero.

Bazuar në formulën e mësipërme të propozuar:

(vlera aktuale të sip. për kompensim – diferencën e kthimit – vlerën e kompensuar financiarisht – vlerën e sip së kompensuar fizikisht) *10%.

$$(131\,488\,880 \text{ lekë} - 19\,014\,400 \text{ lekë} - 0 \text{ lekë} - 0 \text{ lekë}) \times 10\% = 11\,247\,448 \text{ lekë.}$$

Në këtë rast, subjekti përfiton vlerën 11 247 448 lekë më shumë sipas përlllogaritjes së metodologjisë së ndryshimeve të reja ligjore.

Shembulli 2

Vendimi nr.x, Bashkia Maliq

Metodologjia bazuar ne ligjin 133/2015:

- I është njohur e drejta e kompensimit për sipërfaqen 5949 m².
- I është njohur e drejta e kthimit për sipërfaqen 2160 m².
- Zëri kadastral i origjinës është Tokë Bujqësore
Zeri kadastral aktual është Tokë Truall

Vlerësimi i sipërfaqes së njohur për kompensim:

➤ $5949 \text{ m}^2 * 100 \text{ lekë/m}^2 = 594\,900 \text{ Lekë}$

Vlerësimi financiar i sipërfaqes së njohur me të drejtë kthimi është:

➤ $(2160 \text{ m}^2 \times 200 \text{ lekë/m}^2) - (2160 \text{ m}^2 \times 100 \text{ lekë/m}^2) = 216\,000 \text{ lekë.}$

Vlerësimi i vendimit dhe i publikuar sipas ligjit nr.133/2015 është: 594 900 lekë
- 216 000 lekë = 378 900 lekë.

Formula sipas ndryshimeve ligjore është si më poshtë:

Bazuar në formulën e propozuar:

(vlera aktuale e sip. Për kompensim – diferencën e kthimit – vlerën e kompensuar financiarisht – vlerën e sip. së kompensuar fizikisht) *10%

Sip. kompensimi 5949 * 200 zëri aktual = 1 189 800 lekë.

Pra:

(1 189 800 lekë – 216 000 lekë – 0 lekë – 0 lekë) x 10% = **97 380 lekë.**

Sa më sipër, vlera e përlogaritur me formulën e re është më e vogël se vlera e publikuar sipas ligjit nr.133/2015.

Subjekti do të kompensohet me vlerën më të madhe **594 900 lekë**, e publikuar sipas ligjit nr.133/2015 dhe jo për vlerën 97 380, sipas metodologjisë së re të ndryshimeve ligjore.

Për vendimet përfundimtare që kanë njohur vetëm të drejtën e kompensimit të pronës, kur ka ndryshuar zëri kadastral i saj, vlera e pronës llogaritet duke u bazuar në zërin kadastral aktual. Subjekti i shpronësuar kompensohet në masën 10 përqind të vlerës së pronës, sipas zërit kadastral aktual.

Përfundimisht, kur vlerësimi financiar sipas zërit kadastral që ka pasur prona në kohën e shpronësimit është më i madh se 10 përqind e vlerës së pronës, sipas zërit kadastral aktual, subjekti i shpronësuar kompensohet me vlerën sipas zërit kadastral në kohën e shpronësimit.

Shembulli 3:

Vendimi nr.x, Bashkia Vlorë

Metodologjia bazuar në ligjin nr.133/2015:

- I është njohur e drejta e kompensimit për sipërfaqen 24.000 m²;
- Zëri kadastral i origjinës është kullotë livadh;
- Vlerësimi i sipërfaqës së njohur për kompensim:
 $24\ 000\ m^2 * 200\ lekë/m^2 = 4\ 800\ 000\ lekë.$

Formula sipas ndryshimeve ligjore është, si më poshtë:

(vlera aktuale të sip. për kompensim – diferencën e kthimit – vlerën e kompensuar financiarisht – vlerën e sip së kompensuar fizikisht) *10%.

Sa më sipër, përlllogaritim vlerën aktuale për sipërfaqen 24 000 m² për kompensim (zëri aktual tokë truall):
 $24000 \text{ m}^2 \times 8300 \text{ lekë/m}^2 = 199\,200\,000 \text{ lekë}$.

Për këtë vendim nuk ka sipërfaqe të kthyer, nuk ka përfituar kompensim financiar dhe as kompensim fizik. Pra, këta komponentë janë zero.

Bazuar në formulën e mësipërme të propozuar:

(vlera aktuale të sip. për kompensim – diferencën e kthimit – vlerën e kompensuar financiarisht – vlerën e sip së kompensuar fizikisht) *10%.

$(199\,200\,000 \text{ lekë} - 0 \text{ lekë} - 0 \text{ lekë} - 0 \text{ lekë}) \times 10\% = 19\,920\,000 \text{ lekë}$.

Sa më sipër, vlera e përlllogaritur (19 920 000 lekë) është më e madhe se vlera e publikuar prej (4 800 000 leke), konkretisht:

Diferenca:

$19\,920\,000 \text{ lekë} - 4\,800\,000 \text{ lekë} = 15\,120\,000 \text{ lekë}$.

Në këtë rast, subjekti përfiton vlerën **15 120 000 lekë** më shumë sipas përlllogaritjes së metodologjisë së re të propozuar sesa publikimi i bërë sipas formulës së ligjit nr.133/2015, i pandryshuar.

Shembulli 4:

Vendimi nr.x, Bashkia Tiranë

Metodologjia bazuar në ligjin nr.133/2015:

- I është njohur e drejta e kompensimit për sipërfaqen 34000 m²
- Zëri kadastral i origjinës është **Tokë Bujqësore**
- Vlerësimi i sipërfaqes së njohur për kompensim:
 $34000 \text{ m}^2 * 448 \text{ lekë/m}^2 = 15\,232\,000 \text{ lekë}$.

Formula sipas ndryshimeve ligjore është, si më poshtë:

(vlera aktuale të sip. për kompensim – diferencën e kthimit – vlerën e kompensuar financiarisht – vlerën e sip së kompensuar fizikisht) *10%.

Sa më sipër, përlllogaritim vlerën aktuale për sipërfaqen 34000 m² për kompensim (zëri aktual tokë truall):

$34000 \text{ m}^2 \times 3283 \text{ lekë/m}^2 = 111\,622\,000 \text{ lekë}$.

Për këtë vendim nuk ka sipërfaqe të kthyer, nuk ka përfituar kompensim financiar dhe as kompensim fizik. Pra këto komponentë janë zero.

Bazuar në formulën e mësipërme të propozuar:

(vlera aktuale të sip. për kompensim – diferencën e kthimit – vlerën e kompensuar financiarisht – vlerën e sip së kompensuar fizikisht) *10%.

$(111\,622\,000 \text{ lekë} - 0 \text{ lekë} - 0 \text{ lekë} - 0 \text{ lekë}) \times 10\% = 11\,162\,200 \text{ lekë}$.

Sa më sipër, vlera e publikuar sipas ligjit nr.133/2015 prej **15 232 000 lekë** është më e madhe se vlera e përlllogaritur sipas metodologjisë së re (11 162 200 lekë), konkretisht:

Diferenca:

$15\,232\,000 \text{ lekë} - 11\,162\,200 \text{ lekë} = 4\,069\,800 \text{ lekë}$.

Në këtë rast subjekti përfiton vlerën **15 232 000 lekë** sipas përlllogaritjes së metodologjisë së ligjit nr.133/2015 dhe jo sipas metodologjisë së re të ndryshimeve.

Neni 3 parashikon ndryshimin e nenit 8, të ligjit nr.133/2015, duke sanksionuar autorizimin ligjor për Këshillin e Ministrave për të përcaktuar rregullat e procedurat e shpërndarjes së fondit të kompensimit, radhën e përparësisë ndërmjet formave të kompensimit, si dhe rregullat për kompensimin nëpërmjet një ose disa formave bashkërisht.

Ky ndryshim është në përputhje me vendimin nr.4/2021 të Gjykatës Kushtetuese, e cila ka konstatuar se ligji nr.133/2015, lidhur me një kategori kërkesash, ka parashikuar përparësinë e kompensimit fizik në pronën që i njihet subjektit në ato raste kur kjo formë kompensimi është e mundur. Nga ana tjetër, në lidhje me format e tjera të kompensimit, ligji nuk ka caktuar radhë prioritare dhe as nuk përmban një delegim të shprehur për ekzekutivin për përcaktimin e radhës prioritare të kompensimit për subjektet që përfitojnë nga ky ligj. Gjykata Kushtetuese është shprehur se, për sa kohë që ligji nuk ka bërë asnjë delegim për përcaktimin e radhës së kompensimit apo të kombinimit të formave të ndryshme të kompensimit, konsiderohet se këto parashikime cenojnë kufijtë e rezervës ligjore dhe se pushteti ekzekutiv ka vepruar në tejkalim të normave ligjore e në mungesë të një delegimi të shprehur, duke rregulluar me akt nënligjor një marrëdhënie, që i përket fushës së rregullimit të ligjvënësit.

Në nenin 4 bëhen disa ndryshime me qëllim saktësimin e dispozitës dhe dhënien e një garancie shtesë mbi paprekshmërinë e pronave, që janë pjesë e fondit të tokës, në kuptim të ligjit nr.133/2015. Pavarësisht se në pikën 2, të nenit 9, të ligjit nr.133/2015, përcaktohet se fondi i kompensimit është i paprekshëm dhe asnjë organ administrativ apo gjyqësor nuk mund të disponojë mbi këtë fond, përveç subjekteve të parashikuara në këtë ligj për administrimin e tij, nga praktika janë konstatuar raste të transferimit të këtyre pronave te njësitë e qeverisjes vendore. Për këtë arsye, kjo dispozitë vlerësohet si një garanci e shtuar për fondin e kompensimit.

Neni 5 parashikon ndryshimin e nenit 15, të ligjit nr.133/2015, duke përcaktuar se procesi vlerësimit të kompensimit, që janë aplikuar përpara hyrjes në fuqi të ligjit nr.133/2015 dhe që nuk janë shqyrtuar nga Agjencia, për shkak të përfundimit të afatit ligjor, përfundon brenda datës 31.12.2024. Nëse ATP-ja nuk përmbush brenda këtij afati detyrimin, subjektit i lind e drejta t'i drejtohet Gjykatës Administrative të Shkallës së Parë, Tiranë, për të kërkuar vlerësimin financiar. Prioritet për shqyrtimin e dosjes do të kenë vendimet përfundimtare në rend kronologjik, duke filluar nga vendimi më i hershëm. Përmes këtij parashikimi, ligji rihap mundësinë e shqyrtimit administrativ nga ATP-ja të dosjeve të pa vlerësuara për shkak të përfundimit të afatit 3-vjeçar të përcaktuar nga ligji nr.133/2015. Ky ndryshim vjen në përputhje me kërkesën e ekspertëve, grupeve të interesit dhe shoqatave të ish-pronarëve nga konsultimet publike të realizuara për këtë qëllim. Janë në total rreth 700 dosje të patrajtuara nga ATP-ja, për shkak të mbarimit të afatit ligjor.

Neni 6 parashikon indeksimin deri në ekzekutimin përfundimtar të vendimeve të kompensimit, për vendimet e kompensimit, të cilat janë bërë përfundimtare, të paekzekutura sipas afateve të parashikuara në Kodin e Procedurave Administrative dhe të plotësuara me dokumentacionin e nevojshëm, në përputhje me kërkesat e parashikuara në formularin e aplikimit.

Gjithashtu, në këtë nen parashikohen rregullat lidhur me vlerësimin financiar të pronave kur zona kadastrale nuk identifikohet. Në rastet kur zëri kadastral nuk është i përcaktuar në dokumentacionin ligjor të administruar në dosje dhe harta që është më e afërt me kohën e shpronësimit nuk ka një vijë kufizuese të qyteteve ose qendrave të banuara, të miratuara nga autoritetet shtetërore përgjegjëse të kohës, vijat kufizuese të qyteteve ose të qendrave të banuara, për qëllime të ekzekutimit të vendimeve përfundimtare miratohen me vendim të Këshillit të Ministrave.

Neni 7 parashikon ndryshimin e nenit 34, të ligjit nr.133/2015, duke përcaktuar se procesi i shqyrtimit të dosjeve, që janë aplikuar përpara hyrjes në fuqi të ligjit nr.133/2015 dhe që nuk janë shqyrtuar nga Agjencia, për shkak të

përfundimit të afatit ligjor, përfundon brenda datës 31.12.2024. Nëse ATP-ja nuk përmbush brenda këtij afati detyrimin, subjektit i lind e drejta t'i drejtohet Gjykatës së Shkallës së Parë, për të kërkuar njohjen e pronësisë. Prioritet për shqyrtimin e dosjes do të kenë vendimet përfundimtare në rend kronologjik, duke filluar nga vendimi më i hershëm. Përmes këtij parashikimi, ligji rihap mundësinë e shqyrtimit administrativ nga ATP-ja të dosjeve të patrajuara, për shkak të përfundimit të afatit 3-vjeçar të përcaktuar nga ligji nr.133/2015. Janë në total rreth 6 950 dosje të patrajuara nga ATP-ja, për shkak të mbarimit të afatit ligjor.

Nga konsultimet publike të realizuara për këtë qëllim, me ekspertë, grupe të interesit dhe shoqata të ish-pronarëve, u kërkuar në mënyrë persistente, shqyrtimi i dosjeve të pashqyrtuara nga Agjencia e Trajtimit Pronave, për shkak të parashikimit të afatit në nenin 34, të ligjit nr.133/2015. Po ashtu, ngarkesa e gjykatave ishte një çështje e vënë në vëmendje nga shumica e ekspertëve, duke paraqitur pyetjen se përse ATP-ja, së cilës i duhet të bëjë një rivlerësim për një pjesë të madhe vendimesh, të mos trajtojë të gjitha rastet, duke transferuar tek ajo edhe çështjet që po gjykohen nga gjykata.

Duke marrë në konsideratë kërkesën e grupeve të interesit, por edhe vendimin Beshiri, ku gjykata, ndër të tjera, është shprehur se autoritetet duhet të vendosin mjete efektive për të trajtuar në mënyrë ezauruese pothuajse 7 000 kërkesa të patrajuara për njohjen e së drejtës së pronës, është vlerësuar rishikimi i afatit të parashikuar i nenit 34, të ligjit nr.133/2015.

Neni 8 parashikon se ngarkohet Këshilli i Ministrave që, brenda 3 (tre) muajve nga hyrja në fuqi e këtij ligji, të miratojë aktet nënligjore në zbatim të tij.

Në nenin 9 përcaktohen dispozitat e fundit e tranzitore, sipas së cilës:

- afati brenda të cilit ATP-ja kryen përditësimin e vlerësimit financiar në përputhje me rregullat e përcaktuara nga ky projektakt. Afati 3-mujor është i nevojshëm të përcaktohet në mënyrë që të kryhen llogaritjet e nevojshme për përditësimin e vlerësimeve financiare, që preken nga këto ndryshime ligjore, si dhe publikimin e tyre në buletin zyrtar;
- subjektet që kanë tërhequr kërkesat e patrajuara për njohjen e pronës ose i janë drejtuar gjykatës së shkallës së parë, sipas parashikimit të nenit 34, pika 2, para hyrjes në fuqi të këtij ligji, kanë të drejtë të heqin dorë nga gjykimi i çështjes e të paraqesin kërkesë pranë Agjencisë për shqyrtimin e dosjes. Kur subjekti nuk heq dorë nga gjykimi i çështjes, gjykata kryen njohjen e së drejtës së pronësisë, në përputhje me parashikimet e ligjit;

- Subjektet që i janë drejtuar gjykatës administrative së shkallës së parë Tiranë për të kërkuar vlerësimin financiar, sipas parashikimit të nenit 15, pika 2, para hyrjes në fuqi të këtij ligji, kanë të drejtë të heqin dorë nga gjykimi i çështjes e të paraqesin kërkesë pranë Agjencisë për vlerësimin e vendimit. Kur subjekti nuk heq dorë nga gjykimi i çështjes, gjykata kryen vlerësimin financiar në përputhje me parashikimet e ligjit.

Neni 10 parashikon se ky projektligj hyn në fuqi 15 ditë pas botimit në “Fletoren zyrtare”.

VII. INSTITUCIONET DHE ORGANET QË NGARKOHEN ME ZBATIMIN E AKTIT

Me zbatimin e këtij ligji ngarkohen Agjencia e Trajtimit të Pronave dhe subjektet përfituese sipas ligjit nr.133/2015.

VIII. MINISTRITË, INSTITUCIONET DHE PERSONAT QË KANË KONTRIBUAR NË HARTIMIN E PROJEKTAKTIT

Projektligji është hartuar nga një grup pune me përfaqësues nga Ministria e Drejtësisë dhe Agjencia e Trajtimit të Pronave.

Projektligji është bashkërenduar me Ministrinë e Financave dhe Ekonomisë, Avokaturën e Shtetit, Ministrinë e Bujqësisë dhe Zhvillimit Rural, Ministrinë e Turizmit dhe Mjedisit, Ministrinë e Brendshme, Ministrinë e Infrastrukturës dhe Energjisë, Agjencinë për Mbështetjen e Vetëqeverisjes Vendore dhe Agjencinë Shtetërore të Kadastrës.

IX. RAPORTI I VLERËSIMIT TË TË ARDHURAVE DHE SHPENZIMEVE BUXHETORE

Efektet financiare të këtij projektligji do të përballohen nga fondi i kompensimit dhe buxheti i miratuar për ATP-në, sipas tabelës të paraqitur në shtojcën 2, të ligjit nr.133/2015, “Për trajtimin e pronës dhe përfundimin e procesit të kompensimit të pronave”.

KËSHILLI I MINISTRAVE