



www.qbz.gov.al

# FLETORJA ZYRTARE E REPUBLIKËS SË SHQIPËRISË

Botim i Qendrës së Botimeve Zyrtare

Viti: 2025 – Numri: 91

Tiranë – E enjte, 29 maj 2025

## PËRMBAJTJA

|                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                               | Faqe  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| Urdhër i ministrit të Financave<br>nr. 72, datë 19.5.2025                                                    | Për shpalljen e përkthimit të Ndryshimeve në Klasifikimin dhe<br>Matjen e Instrumenteve Financiare.....                                                                                                                                       | 13339 |
| Urdhër i ministrit të Financave<br>nr. 73, datë 19.5.2025                                                    | Për shpalljen e përkthimit të Ndryshimeve të Përmirësimeve Vjetore të<br>Standardeve të Kontabilitetit SNRF – vëllimi 11.....                                                                                                                 | 13348 |
| Urdhër i drejtorit të Përgjithshëm të<br>Agjencisë së Zhvillimit të Territorit<br>nr. 112, datë 21.5.2025    | Për delegim kompetence.....                                                                                                                                                                                                                   | 13354 |
| Vendim i Gjykatës Evropiane të të<br>Drejtave të Njeriut, datë 10.12.2024                                    | Çështja Ramaj kundër Shqipërisë ( <i>kërkesa nr. 17758/06</i> ).....                                                                                                                                                                          | 13354 |
| Vendim i Gjykatës së Shkallës së<br>Parë të Juridiksionit të Përgjithshëm<br>Elbasan nr. 194, datë 14.5.2025 | Me objekt hapjen e procedurave të falimentimit për shoqërinë<br>tregtare “ORTT” sh.p.k., NIPT K62912202U, me seli në lagjen “28<br>Nëntori”, autostrada Elbasan–Metalurgji, Qendra Tregtare<br>“ORTT”, me administrator z. Kadri Mehalla..... | 13374 |





## URDHËR

Nr. 72, datë 19.5.2025

**PËR SHPALLJEN E PËRKTHIMIT TË  
NDRYSHIMEVE NË KLASIFIKIMIN  
DHE MATJEN E INSTRUMENTEVE  
FINANCIARE**

Në mbështetje të nenit 3, pika 4 dhe pika 5, të ligjit nr. 25/2018, “Për kontabilitetin dhe pasqyrat financiare”, të vendimit të Këshillit të Ministrave nr. 505, datë 17.7.2019, “Për miratimin e rregullores së brendshme të organizimit dhe funksionit të Këshillit Kombëtar të Kontabilitetit”,

## URDHËROJ:

1. Shpalljen e përkthimit të ndryshimeve në Klasifikimin dhe Matjen e Instrumenteve Financiare, që përfshijnë ndryshimet në SNRF 9, SNRF 7 dhe SNRF 19.

2. Aplikimi i ndryshimeve në Klasifikimin dhe Matjen e Instrumenteve Financiare, publikuar në maj 2024, kanë datë efektive më 1 janar 2026, por lejohet zbatimi më i hershëm i tyre.

3. Ky urdhër hyn në fuqi pas botimit në Fletoren Zyrtare.

MINISTËR I FINANCAVE  
**Petrit Malaj**

**Ndryshime në Klasifikimin dhe Matjen e Instrumenteve Financiare**

Ndryshime në SNRF 9 dhe SNRF 7

**Ndryshime në SNRF 9 *Instrumentet Financiare***

Janë shtuar paragrafët 7.1.12–7.1.13 dhe 7.2.47–7.2.49 si dhe një titull para paragrafit 7.2.47. Për lehtësi në të lexuar, këto paragrafë nuk janë nënvizuar.

**7.1 Data e hyrjes në fuqi**

...

7.1.12 *Ndryshime në Klasifikimin dhe Matjen e Instrumenteve Financiare*, që ndryshoi SNRF 9 dhe SNRF 7, i publikuar në maj 2024, shtoi paragrafët 7.2.47–7.2.49, B3.1.2A, B3.3.8–B3.3.10, B4.1.8A, B4.1.10A, B4.1.16A dhe B4.1.20A. Gjithashtu, ai ndryshoi paragrafët B4.1.10, B4.1.13, B4.1.14, B4.1.16, B4.1.17, B4.1.20, B4.1.21 dhe B4.1.23. Njësia ekonomike do të zbatojë këto ndryshime për periudhat vjetore raportuese që fillojnë në datën 1 janar 2026 e në vijim. Lejohet zbatimi më i hershëm.

7.1.13 Nëse njësia ekonomike i zbaton këto ndryshime për një periudhë më të hershme, ajo duhet ose:

- të zbatojë të gjitha ndryshimet në të njëjtën kohë dhe të japë informacion shpjegues për këtë fakt; ose
- të zbatojë vetëm ndryshimet në Udhëzime të Zbatimit tek Seksioni 4.1 të këtij Standardi (Klasifikimi i aktiveve financiare) për atë periudhë më të hershme dhe të japë informacion shpjegues për këtë fakt.

**7.2 Periudha kalimtare**

...

**Periudha kalimtare për *Ndryshimet në Klasifikimin dhe Matjen e Instrumenteve Financiare***

7.2.47 Njësia ekonomike do të zbatojë *Ndryshimet në Klasifikimin dhe Matjen e Instrumenteve Financiare* në mënyrë retrospektive në përputhje me SNK 8, me përjashtim të specifikimeve në paragrafët 7.2.48–7.2.49. Për qëllimet e kërkesave në këta paragrafë, data e zbatimit fillestar është fillimi i periudhës vjetore raportuese për të cilën njësia ekonomike zbaton për herë të parë ndryshimet.

7.2.48 Njësia ekonomike nuk është e detyruar të riparaqesë periudhat e mëparshme për të reflektuar zbatimin e këtyre ndryshimeve. Njësia ekonomike mund të riparaqesë periudhat e mëparshme nëse dhe vetëm nëse, është e mundur të bëhet një gjë e tillë pa përdorimin e supozimeve. Nëse njësia ekonomike nuk riparaqet periudhat e mëparshme, ajo duhet të njohë efektin e zbatimit fillestar të këtyre ndryshimeve si një rregullim të tepcave të çeljes të aktiveve financiare dhe detyrimeve financiare si dhe efektin e akumuluar, nëse ka, si një rregullim në tepcën e çeljes të fitimeve të pashpërndara (ose të një përbërësi tjetër të kapitalit neto, si të jetë më e përshtatshme) në datën e zbatimit për herë të parë.

7.2.49 Në datën e zbatimit për herë të parë të ndryshimeve në Udhëzime të Zbatimit tek Seksioni 4.1 të këtij Standardi (Klasifikimi i aktiveve financiare), njësia ekonomike duhet të japë informacion shpjegues për secilën klasë të aktiveve financiare që ndryshoi kategorinë e matjes si pasojë e zbatimit të ndryshimeve:

- kategorinë e matjes dhe vlerën kontabël(neto) të përcaktuar menjëherë para se të zbatoheshin ndryshimet; dhe
- kategorinë e matjes dhe vlerën kontabël(neto) të përcaktuar menjëherë pasi zbatohen ndryshimet.



## Shtojca B Udhëzime të zbatimit

Janë shtuar paragrafët B3.1.2A, B3.3.8–B3.3.10, B4.1.8A, B4.1.10A, B4.1.16A dhe B4.1.20A, si dhe është shtuar titulli para paragrafit B3.1.2A. Janë ndryshuar paragrafët B4.1.10, B4.1.13, B4.1.14, B4.1.16, B4.1.17, B4.1.20, B4.1.21 dhe B4.1.23. Paragrafët B4.1.7A, B4.1.15 dhe B4.1.22 nuk janë ndryshuar, por janë përfshirë për lehtësi referimi. Teksti i ri është i nënvizuar dhe teksti i fshirë është bërë me vijë në mes.

## Njohja dhe çregjistrimi (Kapitulli 3)

### Njohja fillestare (Seksioni 3.1)

...

#### Data e njohjes fillestare ose e çregjistrimit

B3.1.2A Nëse nuk zbatohet paragrafi 3.1.2, njësia ekonomike duhet të njohë një aktiv financiar ose detyrim financiar në datën në të cilën njësia ekonomike bëhet palë e kushteve kontraktuale të instrumentit (shih paragrafin 3.1.1). Një aktiv financiar çregjistrohet në datën në të cilën të drejtat kontraktuale për flukset e mjeteve monetare skadojnë ose kur aktivi transferohet (shih paragrafin 3.2.3). Me përjashtim të rastit kur njësia ekonomike zgjedh të zbatojë paragrafin B3.3.8, një detyrim financiar çregjistrohet në datën e shlyerjes, që është data në të cilën detyrimi shuhet sepse kushti i specifikuar në kontratë është përmbushur ose është fshirë ose ka përfunduar (shih paragrafin 3.3.1) ose ndryshe detyrimi përmbush kërkesat për çregjistrim (shih paragrafin 3.3.2).

...

### Çregjistrimi i detyrimeve financiare (Seksioni 3.3)

...

B3.3.8 Pavarësisht kërkesës në paragrafin B3.1.2A për të çregjistruar një detyrim financiar në datën e shlyerjes, kur shlyen një detyrim financiar (ose një pjesë të një detyrimi financiar) në mjete monetare duke përdorur një sistem elektronik pagese, njësia ekonomike lejohet të kërkojë që detyrimi financiar (ose një pjesë e tij) të shkarkohet para datës së shlyerjes nëse dhe vetëm nëse, njësia ekonomike ka filluar një procedurë pagese e cila solli që:

- (a) njësia ekonomike nuk ka mundësi praktike të tërheqë, të ndalojë ose të fshijë procedurën e pagesës;
- (b) njësia ekonomike nuk ka mundësi praktike të disponojë mjetet monetare për t'u përdorur për shlyerjen si pasojë e procedurës për pagesë; dhe
- (c) rreziku i shlyerjes që lidhet me sistemin elektronik të pagesës do të jetë i papërfillshëm.

B3.3.9 Me qëllim zbatimin e paragrafit B3.3.8(c), rreziku i shlyerjes i lidhur me një sistem elektronik pagese është i papërfillshëm nëse karakteristikat e tij janë të tilla që plotësimi i procedurës së pagesës ndjek një proces standard administrativ dhe koha është e shkurtër mes plotësimit të kriterit në paragrafët B3.3.8(a) dhe (b) dhe livrimit të mjeteve monetare tek pala tjetër. Por, rreziku i shlyerjes nuk do të jetë i papërfillshëm nëse plotësimi i procedurës së pagesës do të jetë subjekt i aftësisë së njësies ekonomike për të livruar mjetet monetare në datën e shlyerjes.

B3.3.10 Njësia ekonomike që zgjedh të zbatojë paragrafin B3.3.8 për shlyerjen e një detyrimi financiar (ose një pjesë të një detyrimi financiar) duke përdorur një sistem elektronik pagese, duhet të zbatojë atë paragraf për të gjitha shlyerjet e bëra përmes të njëjtit sistem elektronik pagese.

## Klasifikimi (Kapitulli 4)

### Klasifikimi i aktiveve financiare (Seksioni 4.1)

...



### **Flukset e mjeteve monetare kontraktuale të cilat janë pagesa vetëm të principalit dhe të interesit mbi shumën e principalit të papaguar**

...  
 B4.1.7A Flukset e mjeteve monetare kontraktuale të cilat janë vetëm pagesa të principalit dhe të interesit mbi shumën e principalit të papaguar janë në përputhje me një marrëveshje bazë të huadhënies. Në një marrëveshje bazë të huadhënies, shumta për vlerën në kohë të parësë (shih paragrafët B4.1.9A–B4.1.9E) dhe rreziku i kredisë janë zakonisht elementet më të rëndësishme të interesit. Megjithatë, në një marrëveshje të tillë, interesi mund të përfshijë edhe shumën për rreziqet e tjera bazë të huadhënies (për shembull, rrezikun e likuiditetit) dhe të shpenzimeve (për shembull, shpenzimet administrative) që lidhen me mbajtjen e aktivitetit financiar për një periudhë kohe të caktuar. Përveç kësaj, interesi mund të përfshijë një marzh fitimi që është në përputhje me një marrëveshje bazë të huadhënies. Në rrethana ekstreme ekonomike, interesi mund të jetë negativ nëse, për shembull, mbajtësi i një aktivi financiar ose në mënyrë të qartë ose të nënkuptuar paguan për depozitim dhe parave të tij për një periudhë kohe të caktuar (dhe ajo tarifë e kalon shumën që mbajtësi merr për vlerën në kohë të parësë, rrezikun e kredisë dhe rreziqet e tjera bazë të huadhënies dhe kostot). Por, kushtet e kontratës që paraqesin ekspozimin ndaj rreziqeve apo luhatjeve të flukseve monetare kontraktuale që nuk lidhen me një marrëveshje bazë të huadhënies, të tilla si ekspozimi ndaj ndryshimeve në çmimet e kapitalit neto ose të çmimeve të mallrave, nuk do të sjellin flukse mjeteve monetare kontraktuale që janë vetëm pagesa të principalit dhe të interesit mbi shumën e principalit të papaguar. Një aktiv financiar i krijuar ose i blerë mund të jetë një marrëveshje bazë huadhënie pavarësisht nëse ajo është një hua në formën e saj ligjore.

...  
 B4.1.8A Kur vlerëson nëse flukset e mjeteve monetare kontraktuale të një aktivi financiar janë në përputhje me një marrëveshje bazë të huadhënies, një njësi ekonomike mund t'i duhet të marrë në konsideratë veçmas elementët e ndryshëm të interesit. Vlerësimi i interesit fokusohet në atë për çfarë po kompensohet njësia ekonomike, në vend të sa shumë kompensim po merr njësia ekonomike. Pavarësisht kësaj, shumta e kompensimit që merr njësia ekonomike mund të tregojë se njësia ekonomike po kompensohet për diçka të ndryshme nga rreziqet dhe kostot e huadhënies. Flukset e mjeteve monetare kontraktuale nuk janë në përputhje me marrëveshjen bazë të huadhënies nëse ato janë të indeksuara me një variabël që nuk është rrezik ose kosto bazë e huadhënies (për shembull, vlera e instrumenteve të kapitalit neto ose çmimi i një malli) ose nëse ato përfaqësojnë një pjesë të të ardhurës ose të fitimit të debitorit edhe nëse kushte kontraktuale të tilla janë të zakonshme në tregun në të cilin vepron njësia ekonomike.

### ***Kushtet e kontratës që ndryshojnë afatin ose shumën e flukseve të mjeteve monetare kontraktuale***

B4.1.10 Nëse një aktiv financiar përmban një kusht kontraktual që mund të ndryshojë kohën ose shumën e flukseve të mjeteve monetare kontraktuale (për shembull, nëse aktivi mund të parapaguhet para maturimit ose kushti i tij mund të zgjatet), njësia ekonomike duhet të përcaktojë nëse flukset e mjeteve monetare kontraktuale që mund të lindin gjatë jetës së instrumentit për shkak të këtij kushti kontraktual janë pagesa vetëm të principalit dhe të interesit mbi shumën e principalit të papaguar. Për të bërë këtë përcaktim, njësia ekonomike duhet të vlerësojë flukset e mjeteve monetare kontraktuale që mund të lindin si para, ashtu dhe pas ndryshimit të flukseve të mjeteve monetare kontraktuale, pavarësisht probabilitetit të ndodhjes së ndryshimit në flukset monetare kontraktuale. Njësia ekonomike gjithashtu mund të ketë nevojë për të vlerësuar natyrën e çdo ngjarjeje të kushtëzuar (d.m.th. shkaktarin) që do të ndryshonte kohën ose shumën e flukseve të mjeteve monetare kontraktuale. Megjithatë natyra e ngjarjes të kushtëzuar në vetvete nuk është një faktor përcaktues në vlerësimin nëse flukset e mjeteve monetare kontraktuale janë vetëm pagesa të principalit dhe të interesit, ajo mund të jetë një tregues. Për shembull, krahasoni një instrument financiar me një normë interesi që rishikohet bazuar në një normë më të lartë nëse debitori nuk bën një numër të caktuar të pagesave të një instrumenti financiar me një normë interesi që rishikohet bazuar në një normë më të lartë nëse një indeks i veçantë i kapitalit neto arrin një nivel të caktuar. Ka më shumë mundësi që në rastin e mësipërm, flukset e mjeteve monetare kontraktuale përgjatë jetës së instrumentit të jenë vetëm pagesa të principalit dhe të interesit mbi shumën e principalit të papaguar për shkak të marrëdhënieve mes pagesave që nuk janë bërë dhe një rreziku në rritje të kredisë. Në rastin e mësipërm, natyra e ngjarjes së kushtëzuar lidhet drejtpërdrejt me ndryshimet në rreziqet dhe kostot bazë të huadhënies, si dhe flukset e mjeteve monetare kontraktuale ndryshojnë në të njëjtën drejtim me ndryshimet në rreziqet dhe kostot bazë të huadhënies. (Shih gjithashtu paragrafin B4.1.18.)

B4.1.10A Në disa raste, një tipar i kushtëzuar sjell flukse mjeteve monetare kontraktuale që janë në përputhje me marrëveshjen bazë të huadhënies si para dhe pas ndryshimit në flukset monetare kontraktuale, por natyra e ngjarjes së kushtëzuar në vetvete nuk lidhet drejtpërdrejt me ndryshimet në rreziqet dhe kostot bazë të



huadhënies. Për shembull, norma e interesit në një hua rregullohet me një shumë të caktuar nëse debitori arrin një pakësim në emetimet e karbonit të specifikuar në kontratë. Në një rast të tillë, kur zbatohet paragrafi B4.1.10, aktivi financiar ka flukse mjeteve monetare kontraktuale që janë vetëm pagesa të principalit dhe të interesit mbi shumën principale të papaguar nëse dhe vetëm nëse, në të gjithë skenarët e mundshëm kontraktualë, flukset e mjeteve monetare kontraktuale nuk do të ndryshonin konsiderueshëm nga flukset e mjeteve monetare kontraktuale të një instrumenti financiar me kushte kontraktuale të njëjta, por pa këtë tipar kushtëzues. Në disa rrethana, njësia ekonomike mund të jetë në gjendje të bëjë atë përcaktim duke kryer një vlerësim cilësor; por, në rrethana të tjera, mund të jetë e nevojshme të kryhet një vlerësim sasior. Nëse është e qartë, me pak ose aspak analizë, që flukset e mjeteve monetare kontraktuale nuk janë konsiderueshëm të ndryshme, nuk nevojitet që njësia ekonomike të kryejë një vlerësim të detajuar.

...

- B4.1.13 Shembujt e mëposhtëm ilustrojnë flukset e mjeteve monetare kontraktuale që janë vetëm pagesa të principalit dhe të interesit mbi shumën e principalit të papaguar. Kjo listë e shembujve nuk është shteruese.

| Instrumenti                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Analiza                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>...</p> <p><b>Instrumenti EA</b></p> <p>Instrumenti EA është një hua me normë interesi që rregullohet në çdo periudhë raportuese me një numër fiks pikësh bazë nëse debitori arrin një pakësim në emetimet e karbonit të specifikuar në kontratë gjatë periudhës raportuese paraardhëse.</p> <p>Maksimumi i mundshëm i rregullimeve të akumuluar nuk do të ndryshonte konsiderueshëm normën e interesit të huasë.</p> | <p>...</p> <p><u>Flukset e mjeteve monetare kontraktuale janë vetëm pagesa të principalit dhe të interesit mbi shumën e principalit të papaguar.</u></p> <p><u>Njësia ekonomike merr në konsideratë nëse flukset e mjeteve monetare kontraktuale që do të lindin para dhe pas çdo ndryshimi në flukset e mjeteve monetare kontraktuale janë vetëm pagesa të principalit dhe interesit (shih paragrafin B4.1.10).</u></p> <p><u>Nëse ndodh ngjarja e kushtëzuar e arritjes së objektivit për emetimet e karbonit, norma e interesit rregullohet me një numër fiks pikësh bazë, duke sjellë flukse mjeteve monetare kontraktuale që janë në pajtim me marrëveshjen bazë të huadhënies. Vetëm për shkak të natyrës së ngjarja kushtëzuese në vetvete nuk lidhet drejtpërdrejt me ndryshimet në rreziqet dhe kostot bazë të huadhënies, njësia ekonomike nuk mund të dalë në përfundimin – pa vlerësime të mëtejshme – se flukset e mjeteve monetare nga aktivi financiar janë vetëm pagesa të principalit dhe interesit.</u></p> <p><u>Prandaj njësia ekonomike vlerëson nëse, në të gjithë skenarët kontraktualë të mundshëm, flukset e mjeteve monetare kontraktuale nuk do të ishin shumë të ndryshëm nga flukset monetare kontraktuale të një instrumenti financiar me kushte kontraktuale të njëjta, por pa tiparin e kushtëzuar të lidhur me emetimet e karbonit (shih paragrafin B4.1.10A).</u></p> <p><u>Për shkak se çdo rregullim përgjatë jetës së instrumentit nuk do të sillte flukse mjeteve monetare kontraktuale që janë konsiderueshëm të ndryshme, njësia ekonomike del në përfundimin se huaja ka flukse mjeteve monetare kontraktuale që janë pagesa vetëm të principalit dhe të interesit mbi shumën e principalit të papaguar.</u></p> |

- B4.1.14 Shembujt e mëposhtëm ilustrojnë flukset e mjeteve monetare kontraktuale që nuk janë vetëm pagesat e principalit dhe të interesit mbi shumën e principalit të papaguar. Kjo listë e shembujve nuk është shteruese.



| Instrumenti                                                                                                                                                                                                                                   | Analiza                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ...                                                                                                                                                                                                                                           | ...                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Instrumenti I</b><br><u>Instrumenti I është një hua me normë interesi që rregullohet në çdo periudhë raportuese për të ndjekur lëvizjet në indeksin e çmimit të karbonit të përcaktuar në treg gjatë periudhës raportuese pararendëse.</u> | <u>Flukset e mjeteve monetare kontraktuale nuk janë vetëm pagesa të principalit dhe të interesit mbi shumën e principalit të papaguar.</u><br><u>Flukset e mjeteve monetare kontraktuale lidhen me një variabël (indeksin e çmimit të karbonit), i cili nuk është rrezik ose kosto bazë e huadhënies. Prandaj, flukset e mjeteve monetare kontraktuale nuk janë në përputhje me marrëveshjen bazë të huadhënies (shih paragrafin B4.1.8A).</u> |

B4.1.15 Në disa raste një aktiv financiar mund të ketë flukse mjeteve monetare kontraktuale që janë përshkruar si principal dhe interesi, por këto flukse të mjeteve monetare nuk përfaqësojnë pagesën e principalit dhe të interesit mbi shumën e principalit të papaguar siç përshkruhet në paragrafët 4.1.2 (b), 4.1.2A(b) dhe 4.1.3 të këtij Standardi.

B4.1.16 Ky mund të jetë rasti kur aktivi financiar përfaqëson një investim në aktive apo flukse monetare të caktuara dhe kështu flukset monetare kontraktuale nuk janë vetëm pagesa të principalit dhe të interesit mbi shumën e principalit të papaguar. Për shembull, nëse kushtet e kontratës përcaktojnë që flukset e mjeteve monetare të aktivit financiar rriten sa më shumë automjete përdorin një rrugë të caktuar me pagesë, këto flukse mjeteve monetare kontraktuale nuk janë në përputhje me marrëveshjen bazë të huadhënies. Si rezultat, instrumenti nuk do të përmbushte kushtin në paragrafët 4.1.2 (b) dhe 4.1.2A(b). ~~Ky mund të jetë rasti kur një kërkesë e kreditorit është e kufizuar në aktive të specifikuar të debitorit ose flukse monetare nga aktivet e specifikuar (për shembull, një aktiv financiar i pakthyesëm).~~

B4.1.16A Situata e përshkruar në paragrafin B4.1.15 mund të vijë edhe nëse një aktiv financiar ka tipare si ‘i pakthyesëm’. Një aktiv financiar ka tipare si i pakthyesëm nëse e drejta finale e njësies ekonomike për të marrë flukset e mjeteve monetare është e kufizuar sipas kontratës në flukset e mjeteve monetare të gjeneruara nga aktivet e specifikuar. Me fjalë të tjera, njësia ekonomike është kryesisht e ekspozuar ndaj rrezikut të performancës të aktiveve të specifikuar sesa ndaj rrezikut të kredisë të debitorit. Për shembull, e drejta finale e kreditorit për të marrë flukset e mjeteve monetare mund të jetë e kufizuar sipas kontratës në flukset e mjeteve monetare të gjeneruara nga aktivet e specifikuar të njësies ekonomike të strukturuar.

B4.1.17 Megjithatë, fakti që një aktiv financiar ~~është ka tipare~~ si i pakthyesëm në vetvete nuk e përjashton domosdoshmërisht aktivin financiar nga plotësimi i kushtit në paragrafët 4.1.2 (b) dhe 4.1.2A(b). Në situata të tilla, është e nevojshme që kreditori të vlerësojë (“të njohet me”) lidhjen mes aktiveve ose flukseve të mjeteve monetare bazë të caktuara dhe flukseve të mjeteve monetare kontraktuale që klasifikohen për të përcaktuar nëse ato flukse mjeteve monetare kontraktuale të aktivit financiar të klasifikuar janë pagesa të principalit dhe të interesit mbi shumën e principalit të papaguar. Njësia ekonomike duhet të marrë në konsideratë edhe sesi kjo lidhje ndikohet nga marrëveshje kontraktuale të tjera, të tilla si një borxh i varur ose instrumente të kapitalit neto të emetuara nga debitori. Nëse kushtet e aktivit financiar sjellin flukse mjeteve monetare të tjera ose kufizojnë flukset e mjeteve monetare në një mënyrë që nuk është në përputhje me pagesat e principalit dhe të interesit, aktivi financiar nuk i plotëson kushtet në paragrafët 4.1.2 (b) dhe 4.1.2A(b). Nëse aktivet bazë janë aktive financiare ose jofinanciare në vetvete nuk e ndikon këtë vlerësim.

...

### **Instrumentet e lidhura me kontratë**

B4.1.20 Në disa lloje transaksionesh me tipare si të pakthyeshme, një emetues mund t’u japë përparësi pagesave për mbajtësit e aktiveve financiare duke përdorur instrumente të lidhura shumëfish sipas kontratës ~~që krijojnë përqendrim të rrezikut të kredisë~~ (këstet). Çdo këst ka një renditje varësie që përcakton rendin në të cilin çdo fluks mjeteve monetare i krijuar nga emetuesi prej instrumenteve financiare të grupit bazë i përket këstit. Përparësia e pagesave ndaj mbajtësit të këtyre kësteve përcaktohet përmes një strukture pagese kaskadë që krijon përqendrim të rrezikut të kredisë dhe rezultojnë në një shpërndarje jo proporcionale të mungesave të mjeteve monetare nga grupi bazë mes kësteve. Në situata të tilla, mbajtësit e një kësti kanë të drejtën për pagesa të principalit dhe të interesit mbi shumën e principalit të papaguar vetëm nëse emetuesi gjeneron flukse mjeteve monetare të mjaftueshme për t’iu përgjigjur kësteve sipas renditjes më të lartë. Në tipe të tilla transaksionesh, mbajtësit e këstit zbatojnë paragrafët B4.1.21–B4.1.26 në vend të paragrafit B4.1.17.



B4.1.20A Disa transaksione që mund të përmbajnë instrumente borxhi të shumëfishtë dhe duken se kanë karakteristikat e përshkruara në paragrafin B4.1.20 janë në fakt marrëveshje huadhënie që janë strukturuar për të siguruar mbrojtje të zgjeruar të kredisë për një kreditor (ose grup kreditorësh). Për shembull, një njësi ekonomike e strukturuar mund të vendosë të mbajë aktive bazë që do të gjenerojnë flukset e mjeteve monetare për të paguar kreditorin. Njësia ekonomike e strukturuar emeton instrumente borxhi të vjetra dhe të reja. Kreditori mban instrumentin e vjetër të borxhit dhe njësia ekonomike duke sponsorizuar njësinë ekonomike të strukturuar që mban instrumentin e ri të borxhit nuk ka mundësi praktike të shesë instrumentin e ri pa u bërë i pagueshëm instrumenti i vjetër i borxhit. Mbajtësit e instrumenteve të tillë të borxhit zbatojnë paragrafët B4.1.7–B4.1.19 në vend të paragrafit B4.1.21–B4.1.26.

B4.1.21 Në të tilla transaksione që përmbajnë instrumente të lidhura me kontratë, siç përshkruhet në paragrafin B4.1.20 një kështu ka karakteristikat e fluksit monetar që janë pagesa të principalit dhe të interesit mbi shumën e principalit të papaguar vetëm nëse:

(a) ...

B4.1.22 Njësia ekonomike duhet të kërkojë deri sa ajo të mund të identifikojë grupin bazë të instrumenteve që krijojnë (në vend që t'i anashkalojë) flukset e mjeteve monetare. Ky është grupi bazë i instrumenteve financiare.

B4.1.23 Grupi bazë duhet të përmbajë një ose më shumë instrumente që kanë flukse mjeteve monetare kontraktuale që janë vetëm pagesa të principalit dhe të interesit mbi shumën e principalit të papaguar. Për qëllimet e këtij vlerësimi, grupi bazë mund të përfshijë instrumente financiare që nuk janë brenda objektit të kërkesave të klasifikimit (shih Seksionin 4.1) por që kanë flukse mjeteve monetare kontraktuale të cilat janë të barasvlerëshme me pagesa vetëm të principalit dhe interesit mbi principalin e papaguar—për shembull, disa të arkëtueshme nga qiraja. Megjithatë, të arkëtueshmet nga qiraja që janë subjekt i rrezikut të vlerës së mbetur ose që përfshijnë pagesa të ndryshueshme të qirasë që janë të lidhura me një variabël që nuk është rrezik ose kosto bazë e huadhënies (për shembull, një normë tregu e dhënies me qira), nuk kanë flukse mjeteve monetare kontraktuale të barasvlerëshme me pagesa vetëm të principalit dhe interesit mbi shumën e principalit të papaguar.





## Ndryshime në SNRF 7 *Instrumentet Financiare: Dhënia e Informacioneve Shpjeguese*

Janë shtuar paragrafët 20B, 20C, 20D, 44LL dhe 44MM. Për lehtësi në të lexuar, këta paragrafë nuk janë nënvizuar. Janë ndryshuar paragrafët 11A dhe 11B. Teksti i ri është i nënvizuar dhe teksti i fshirë është bërë me vijë në mes.

## Rëndësia e instrumenteve financiare për pozicionin financiar dhe performancën financiare

...

### Pasqyra e pozicionit financiar

...

#### Investimet në instrumente të kapitalit neto të përcaktuar për t'u matur me vlerën e drejtë nëpërmjet të ardhurave të tjera gjithëpërfshirëse

- 11A Nëse njësi ekonomike ka përcaktuar investime në instrumente të kapitalit neto që do të maten me vlerën e drejtë nëpërmjet të ardhurave të tjera gjithëpërfshirëse, siç lejohej nga paragrafi 5.7.5 i SNRF 9, ajo do të japë informacion shpjegues për secilën klasë të investimit:
- (a) ...
  - (b) ...
  - (c) për vlerën e drejtë të secilit prej këtyre investimeve në fund të periudhës raportuese.
  - (d) ...
  - (e) ...
  - (f) për fitimin neto ose humbjen në vlerën e drejtë të paraqitur në të ardhurat e tjera gjithëpërfshirëse gjatë periudhës, duke treguar veçmas fitimin neto ose humbjen që lidhet me investimet e çregjistruara gjatë periudhës raportuese dhe fitimin neto ose humbjen që lidhet me investimet e mbajtura në fund të periudhës raportuese.
- 11B Nëse njësi ekonomike çregjistron investimet në instrumente të kapitalit neto të matura me vlerën e drejtë nëpërmjet të ardhurave të tjera gjithëpërfshirëse gjatë periudhës raportuese, ajo duhet të japë informacion shpjegues:
- (a) ...
  - (b) ...
  - (c) ...
  - (d) për çdo transferim të fitimit neto ose humbjes së akumuluar në kapitalin neto gjatë periudhës raportuese që lidhet me investimet e çregjistruara gjatë periudhës raportuese.

...

### Pasqyra e të ardhurave të tjera gjithëpërfshirëse

#### Zëra të të ardhurave, shpenzimeve, fitimeve neto ose humbjeve

...

- 20B Njësi ekonomike duhet të japë informacionin shpjegues të kërkuar nga paragrafi 20C sipas klasës së aktiveve financiare të matura me koston e amortizuar ose vlerën e drejtë përmes të ardhurave të tjera gjithëpërfshirëse dhe sipas klasës së detyrimeve financiare të matura me koston e amortizuar. Njësi ekonomike duhet të marrë në konsideratë sesa hollësira do të japë si informacion shpjegues, nivelin e përshtatshëm të bashkimit ose



ndarjes, si dhe nëse përdoruesit e pasqyrave financiare kanë nevojë për shpjegime shtesë për të vlerësuar informacionin sasior të dhënë si informacion shpjegues.

- 20C Për t'u mundësuar përdoruesve të pasqyrave financiare të kuptojnë efektin e kushteve kontraktuale që mund të ndryshojnë shumën e flukseve të mjeteve monetare kontraktuale të bazuara në ndodhjen (ose mosndodhjen) e një ngjarjeje të kushtëzuar që nuk lidhet drejtpërdrejt me ndryshimet në rreziqet dhe kostot bazë të huadhënies (të tilla si vlera në kohë e parasë ose rreziku i kredisë), njësia ekonomike duhet të japë si informacion shpjegues:
- (a) një përshkrim cilësor të natyrës së ngjarjes kushtëzuese;
  - (b) informacion sasior mbi ndryshimet e mundshme në flukset monetare kontraktuale që mund të vijnë nga ato kushte kontraktuale (për shembull, intervali i ndryshimeve të mundshme); dhe
  - (c) vlerën kontabël bruto të aktiveve financiare dhe koston e amortizuar të detyrimeve financiare subjekt i atyre kushteve kontraktuale.
- 20D Për shembull, njësia ekonomike duhet të japë informacionin shpjegues të kërkuar nga paragrafi 20C për një klasë të detyrimeve financiare të matura me koston e amortizuar, flukset e mjeteve monetare kontraktuale të të cilave ndryshojnë nëse njësia ekonomike arrin një pakësim në emetimet e saj të karbonit.

...

## Data e hyrjes në fuqi dhe periudha kalimtare

...

- 44LL *Ndryshimet në Klasifikimin dhe Matjen e Instrumenteve Financiare*, i publikuar në maj 2024, shtoi paragrafët 20B, 20C dhe 20D, si dhe ndryshoi paragrafët 11A dhe 11B. Njësia ekonomike zbaton këto ndryshime kur zbaton ndryshimet në SNRF 9 në përputhje me paragrafët 7.1.12–7.1.13 e SNRF 9. Nëse njësia ekonomike zgjedh të zbatojë vetëm ndryshimet në Udhëzime të Zbatimit tek Seksioni 4.1 i SNRF 9 (Klasifikimi i aktiveve financiare) për një periudhë më të hershme në përputhje me paragrafin 7.1.13(b) të SNRF 9, ajo duhet të zbatojë në të njëjtën kohë edhe paragrafët 20B, 20C dhe 20D të këtij Standardi. Në çdo rast, nuk është e nevojshme që njësia ekonomike të sigurojë dhënien e informacioneve shpjeguese të kërkuara nga ndryshimet për një periudhë që fillon përpara datës së zbatimit fillestar të ndryshimeve.
- 44MM Në periudhën raportuese, në të cilën një njësi ekonomike aplikon për herë parë *Ndryshimet në Klasifikimin dhe Matjen e Instrumenteve Financiare*, nga njësia ekonomike nuk kërkohet të japë informacionin shpjegues që ndryshe mund të kërkohej nga paragrafi 28(f) i SNK 8.



## Ndryshime në SNRF 19 *Filialet pa Përgjegjësi Publike: Dhënia e Informacioneve Shpjeguese*

Janë shtuar paragrafët 56A–56C dhe A5, si dhe titulli para paragrafit A5. Për lehtësi në të lexuar, këta paragrafë nuk janë nënvizuar.

### Kërkesat për dhënie informacionesh shpjeguese

...

#### **SNRF 7 *Instrumentet Financiare: Dhënia e Informacioneve Shpjeguese***

...

#### **Zëra të të ardhurave, shpenzimeve, fitimeve neto ose humbjeve**

...

- 56A Njësia ekonomike duhet të japë informacionin shpjegues të kërkuar nga paragrafi 56B sipas klasës së aktiveve financiare të matura me koston e amortizuar ose vlerën e drejtë përmes të ardhurave të tjera gjithëpërfshirëse dhe sipas klasës së detyrimeve financiare të matura me koston e amortizuar. Njësia ekonomike duhet të marrë në konsideratë sesa hollësira do të japë si informacion shpjegues, nivelin e përshtatshëm të bashkimit ose ndarjes, si dhe nëse përdoruesit e pasqyrave financiare kanë nevojë për shpjegime shtesë për të vlerësuar informacionin sasior të dhënë si informacion shpjegues.
- 56B Për t'u mundësuar përdoruesve të pasqyrave financiare të kuptojnë efektin e kushteve kontraktuale që mund të ndryshojnë shumën e flukseve të mjeteve monetare kontraktuale të bazuara në ndodhjen (ose mosndodhjen) e një ngjarjeje të kushtëzuar që nuk lidhet drejtpërdrejt me ndryshimet në rreziqet dhe kostot bazë të huadhënies (të tilla si vlera në kohë e parasë ose rreziku i kredisë), njësia ekonomike duhet të japë si informacion shpjegues:
- (a) një përshkrim cilësor të natyrës së ngjarjes kushtëzuese;
  - (b) informacion sasior mbi ndryshimet e mundshme në flukset monetare kontraktuale që mund të vijnë nga ato kushte kontraktuale (për shembull, intervali i ndryshimeve të mundshme); dhe
  - (c) vlerën kontabël bruto të aktiveve financiare dhe koston e amortizuar të detyrimeve financiare subjekt i atyre kushteve kontraktuale.
- 56C Për shembull, njësia ekonomike duhet të japë informacionin shpjegues të kërkuar nga paragrafi 56B për një klasë të detyrimeve financiare të matura me koston e amortizuar, flukset e mjeteve monetare kontraktuale të të cilave ndryshojnë nëse njësia ekonomike arrin një pakësim në emetimet e saj të karbonit.

...

#### **Shtojca A—Data e hyrjes në fuqi dhe periudha kalimtare**

...

#### **Ndryshime në SNRF 7 *Instrumentet Financiare: Dhënia e Informacioneve Shpjeguese***

- A5 *Ndryshime në Klasifikimin dhe Matjen e Instrumenteve Financiare*, i publikuar në maj 2024, shtoi paragrafët 56A–56C. Ndryshimet zbatohen për periudha raportuese vjetore që fillojnë më 1 janar 2026 e në vijim, si dhe lejohet zbatimi më i hershëm. Nëse njësia ekonomike zbaton këtë Standard për një periudhë raportuese vjetore që fillon para 1 janar 2026 dhe nuk ka zbatuar ndryshime në Udhëzime të Zbatimit tek Seksioni 4.1 i SNRF 9 *Instrumentet Financiare* (Klasifikimi i aktiveve financiare) për atë periudhë më të hershme, nuk është e nevojshme që ajo të zbatojë paragrafët 56A–56C.



**URDHËR**  
**Nr. 73, datë 19.5.2025**

**PËR SHPALLJEN E PËRKTHIMIT TË**  
**NDRYSHIMEVE TË PËRMIRËSIMEVE**  
**VJETORE TË STANDARDEVE TË**  
**KONTABILITETIT SNRF – VËLLIMI 11**

Në mbështetje të nenit 3, pika 4 dhe pika 5, të ligjit nr. 25/2018, “Për kontabilitetin dhe pasqyrat financiare”, të vendimit të Këshillit të Ministrave nr. 505, datë 17.7.2019, “Për miratimin e rregullores së brendshme të organizimit dhe funksionit të Këshillit Kombëtar të Kontabilitetit”,

**URDHËROJ:**

1. Shpalljen e përkthimit të Ndryshimeve të Përmirësimeve Vjetore të Standardeve të Kontabilitetit SNRF – Vëllimi 11.

2. Aplikimi i Ndryshimeve të Përmirësimeve Vjetore të Standardeve të Kontabilitetit SNRF – Vëllimi 11, publikuar në korrik 2024, kanë datë efektive më 1 janar 2026, por lejohet zbatimi më i hershëm i tyre.

3. Ky urdhër hyn në fuqi pas botimit në Fletoren Zyrtare.

**MINISTËR I FINANCAVE**  
**Petrit Malaj**

**Amendments to**  
**IFRS 1 *First-time Adoption of International Financial Reporting***  
**Standards**

Paragraph 39AK is added. For ease of reading, this paragraph has not been underlined.

**Effective date**

39AK *Annual Improvements to IFRS Accounting Standards—Volume 11*, issued in July 2024, amended paragraphs B5–B6. An entity shall apply those amendments for annual reporting periods beginning on or after 1 January 2026. Earlier application is permitted. If an entity applies those amendments for an earlier period, it shall disclose that fact.

**Appendix B**  
**Exceptions to the retrospective application of other IFRSs**

Paragraphs B5–B6 are amended. New text is underlined and deleted text is struck through.

**Hedge accounting**

- B5 An entity shall not reflect in its opening IFRS statement of financial position a hedging relationship of a type that does not qualify for hedge accounting in accordance with IFRS 9 (for example, many hedging relationships where the hedging instrument is a stand-alone written option or a net written option; or where the hedged item is a net position in a cash flow hedge for another risk than foreign currency risk) (see paragraph 6.4.1(a) of IFRS 9). However, if an entity designated a net position as a hedged item in accordance with previous GAAP, it may designate as a hedged item in accordance with IFRSs an individual item within that net position, or a net position if that meets the requirements in paragraph 6.6.1 of IFRS 9, provided that it does so no later than the date of transition to IFRSs.
- B6 If, before the date of transition to IFRSs, an entity had designated a transaction as a hedge but the hedge does not meet the qualifying criteria ~~conditions~~ for hedge accounting in paragraph 6.4.1(b)–(c) of IFRS 9, the entity shall apply paragraphs 6.5.6 and 6.5.7 of IFRS 9 to discontinue hedge accounting. Transactions entered into before the date of transition to IFRSs shall not be retrospectively designated as hedges.



## Amendments to IFRS 7 *Financial Instruments: Disclosures*

Paragraph 44NN is added. For ease of reading, this paragraph has not been underlined.

### Effective date and transition

44NN *Annual Improvements to IFRS Accounting Standards—Volume 11*, issued in July 2024, amended paragraph B38. An entity shall apply those amendments for annual reporting periods beginning on or after 1 January 2026. Earlier application is permitted. If an entity applies those amendments for an earlier period, it shall disclose that fact.

## Appendix B Application guidance

Paragraph B38 is amended. New text is underlined and deleted text is struck through.

### Derecognition (paragraphs 42C–42H)

#### Gain or loss on derecognition (paragraph 42G(a))

B38 Paragraph 42G(a) requires an entity to disclose the gain or loss on derecognition relating to financial assets in which the entity has continuing involvement. The entity shall disclose if a gain or loss on derecognition arose because the fair values of the components of the previously recognised asset (ie the interest in the asset derecognised and the interest retained by the entity) were different from the fair value of the previously recognised asset as a whole. In that situation, the entity shall also disclose whether the fair value measurements included significant unobservable inputs ~~that were not based on observable market data~~, as described in paragraphs 72–73 of IFRS 13 ~~paragraph 27A~~.



## Amendments to IFRS 9 *Financial Instruments*

### Chapter 2 Scope

Paragraph 2.1(b)(ii) is amended. Paragraph 2.1(b)(i) is not amended but is included for ease of reference. New text is underlined and deleted text is struck through.

- 2.1 This Standard shall be applied by all entities to all types of financial instruments except:
- ...
- (b) rights and obligations under leases to which IFRS 16 *Leases* applies. However:
- (i) finance lease receivables (ie net investments in finance leases) and operating lease receivables recognised by a lessor are subject to the derecognition and impairment requirements of this Standard;
- (ii) lease liabilities recognised by a lessee are subject to the derecognition requirements in paragraphs paragraph 3.3.1 and 3.3.3 of this Standard; and
- ...

### Chapter 5 Measurement

Paragraph 5.1.3 is amended. Paragraphs 5.1.1–5.1.2 are not amended but are included for ease of reference. New text is underlined and deleted text is struck through.

#### 5.1 Initial measurement

- 5.1.1 Except for trade receivables within the scope of paragraph 5.1.3, at initial recognition, an entity shall measure a financial asset or financial liability at its fair value plus or minus, in the case of a financial asset or financial liability not at fair value through profit or loss, *transaction costs* that are directly attributable to the acquisition or issue of the financial asset or financial liability.
- 5.1.1A However, if the fair value of the financial asset or financial liability at initial recognition differs from the transaction price, an entity shall apply paragraph B5.1.2A.
- 5.1.2 When an entity uses settlement date accounting for an asset that is subsequently measured at amortised cost, the asset is recognised initially at its fair value on the trade date (see paragraphs B3.1.3–B3.1.6).
- 5.1.3 Despite the requirement in paragraph 5.1.1, at initial recognition, an entity shall measure trade receivables at the amount determined by applying their transaction price (as defined in IFRS 15) if the trade receivables do not contain a significant financing component in accordance with IFRS 15 (or when the entity applies the practical expedient in accordance with paragraph 63 of IFRS 15).



## Chapter 7 Effective date and transition

Paragraphs 7.1.14 and 7.2.50 and the subheading before paragraph 7.2.50 are added. For ease of reading, these paragraphs have not been underlined. The new subheading is underlined.

### 7.1 Effective date

- ...
- 7.1.14 *Annual Improvements to IFRS Accounting Standards—Volume 11*, issued in July 2024, amended paragraph 2.1(b)(ii), paragraph 5.1.3 and Appendix A. An entity shall apply those amendments for annual reporting periods beginning on or after 1 January 2026. Earlier application is permitted. If an entity applies those amendments for an earlier period, it shall disclose that fact.
- ...

### 7.2 Transition

#### **Transition for Annual Improvements to IFRS Accounting Standards—Volume 11**

- 7.2.50 An entity shall apply the amendment to paragraph 2.1(b)(ii) made by *Annual Improvements to IFRS Accounting Standards—Volume 11* to lease liabilities that are extinguished on or after the beginning of the annual reporting period in which the entity first applies that amendment.

## Appendix A Defined terms

The last paragraph of Appendix A is amended. New text is underlined and deleted text is struck through. Footnotes to the text are not reproduced.

...

The following terms are defined in paragraph 11 of IAS 32, Appendix A of IFRS 7, or Appendix A of IFRS 13 ~~or Appendix A of IFRS 15~~ and are used in this Standard with the meanings specified in IAS 32, IFRS 7, or IFRS 13 ~~or IFRS 15~~:

- (a) credit risk;
- (b) equity instrument;
- (c) fair value;
- (d) financial asset;
- (e) financial instrument; and
- (f) financial liability;
- (g) ~~transaction price~~.



## Amendments to IFRS 10 *Consolidated Financial Statements*

Paragraph B74 is amended. Paragraphs B73 and B75 are not amended but are included for ease of reference. New text is underlined and deleted text is struck through.

### Assessing control

...

#### Relationship with other parties

- B73 When assessing control, an investor shall consider the nature of its relationship with other parties and whether those other parties are acting on the investor's behalf (ie they are 'de facto agents'). The determination of whether other parties are acting as de facto agents requires judgement, considering not only the nature of the relationship but also how those parties interact with each other and the investor.
- B74 Such a relationship need not involve a contractual arrangement. A party is a de facto agent when the investor has, ~~or those that direct the activities of the investor have,~~ the ability to direct that party to act on the investor's behalf. A party might also be a de facto agent when those that direct the activities of the investor have the ability to direct that party to act on the investor's behalf. ~~The In these circumstances, the investor shall consider its de facto agent's decision-making rights and its indirect exposure, or rights, to variable returns through the de facto agent together with its own when assessing control of an investee.~~
- B75 The following are examples of such other parties that, by the nature of their relationship, might act as de facto agents for the investor:
- (a) the investor's related parties.
  - (b) a party that received its interest in the investee as a contribution or loan from the investor.
  - (c) a party that has agreed not to sell, transfer or encumber its interests in the investee without the investor's prior approval (except for situations in which the investor and the other party have the right of prior approval and the rights are based on mutually agreed terms by willing independent parties).
  - (d) a party that cannot finance its operations without subordinated financial support from the investor.
  - (e) an investee for which the majority of the members of its governing body or for which its key management personnel are the same as those of the investor.
  - (f) a party that has a close business relationship with the investor, such as the relationship between a professional service provider and one of its significant clients.





## Appendix C

### Effective date and transition

Paragraph C1E is added. For ease of reading, this paragraph has not been underlined.

### Effective date

- ...
- C1E *Annual Improvements to IFRS Accounting Standards—Volume 11*, issued in July 2024, amended paragraph B74. An entity shall apply those amendments for annual reporting periods beginning on or after 1 January 2026. Earlier application is permitted. If an entity applies those amendments for an earlier period, it shall disclose that fact.

### Amendments to IAS 7 *Statement of Cash Flows*

Paragraph 37 is amended. New text is underlined and deleted text is struck through.

### Investments in subsidiaries, associates and joint ventures

- 37 When accounting for an investment in an associate, a joint venture or a subsidiary accounted for by use of the equity method or at cost~~-method~~, an investor restricts its reporting in the statement of cash flows to the cash flows between itself and the investee, for example, to dividends and advances.

Paragraph 65 is added. For ease of reading, this paragraph has not been underlined.

### Effective date and transition

- ...
- 65 *Annual Improvements to IFRS Accounting Standards—Volume 11*, issued in July 2024, amended paragraph 37. An entity shall apply that amendment for annual reporting periods beginning on or after 1 January 2026. Earlier application is permitted. If an entity applies that amendment for an earlier period, it shall disclose that fact.



## URDHËR

Nr. 112, datë 21.5.2025

## PËR DELEGIM KOMPETENCE

Në mbështetje të ligjit nr. 7961, datë 12.7.1995, “Kodi i Punës i Republikës së Shqipërisë”, i ndryshuar, vendimit nr. 725, datë 2.9.2015, të Këshillit të Ministrave, “Për mënyrën e organizimit dhe funksionimit të Agjencisë së Zhvillimit të Territorit”, i ndryshuar, urdhrit të Kryeministrit nr. 1, datë 8.1.2025, “Për miratimin e strukturës dhe të organikës së Agjencisë së Zhvillimit të Territorit”,

## URDHËROJ:

1. Delegimin e kompetencave të drejtorit të përgjithshëm vetëm për nënshkrimin e akteve të cilat depozitohen pranë gjykatave kompetente, te znj. Alisa Basha me pozicion drejtor i Drejtorisë Juridike dhe Shqyrtimit të Aplikimeve.

2. Kompetenca e deleguar sipas pikës 1 të këtij urdhri, do të ushtrohet nga data e hyrjes në fuqi të tij deri më datë 30.6.2025.

3. Ngarkohet për zbatimin e këtij urdhri znj. Alisa Basha dhe Drejtoria Juridike dhe Shqyrtimit të Aplikimeve pranë Agjencisë së Zhvillimit të Territorit.

Ky urdhër hyn në fuqi menjëherë dhe botohet në Fletoren Zyrtare.

DREJTOR I PËRGJITHSHËM  
Adelajda Roka

GJYKATA EVROPIANE E TË DREJTAVE  
TË NJERIUT  
SEKSIONI I TRETË

## ÇËSHTJA RAMAJ KUNDËR SHQIPËRISË

(Kërkesa nr. 17758/06)

## VENDIM

(Meritat)

Neni 1 P1 – Gëzimi paqësor i pasurisë – Mosekzekutimi i zgjatur i një vendimi të brendshëm përfundimtar dhe detyrues sipas së cilit kërkuesit i njihet e drejta ndaj një truallit – Pamundësia e kërkuesit për të siguruar regjistrimin kadastral të titullit të tij të pronësisë për shkak të një sërë problemesh strukturore –

Autoritetet vendëse mbajnë përgjegjësinë kryesore për mosregjistrimin e pjesës së truallit të kërkuesit që nuk ishte e zënë nga ndërtimet pa leje – Barrë joproporcionale dhe e tepërt vendosur ndaj kërkuesit – Dështimi i autoriteteve vendëse për të vendosur një balancë të drejtë midis interesave konkurruese

Neni 1 P1 – Privimi nga prona – Legalizimi dhe regjistrimi i ndërtimeve pa leje nga palët e treta në pjesën e mbetur të truallit të kërkuesit duke shkaktuar shpronësimin de facto – Mosmarrja e masave nga ana e kërkuesit për të parandaluar ose ndaluar posedimin e pafavorshëm ose ndërtimin pa leje teksa ishte ende e mundur – Dështimi i kërkuesit për të aplikuar për kompensim sipas regjimit përkatës juridik në lidhje me atë truall

Përgatitur nga Regjistri. Nuk detyron  
Gjykatën.

## STRASBURG

10 dhjetor 2024

Kërkesa për referim në Dhomën e Madhe pezull

*Ky vendim do të bëhet përfundimtar sipas rrethanave të parashikuara në nenin 44 § 2 të Konventës. Ai mund të bëhet subjekt i rishikimit redaktues.*

## Në çështjen Ramaj kundër Shqipërisë,

Gjykata Evropiane e të Drejtave të Njeriut (Seksioni i Tretë), e mbledhur si një Dhomë e përbërë nga:

Ioannis Ktistakis, *Kryetar*,

Lətif Hüseynov,

Darian Pavli,

Oddný Mjöll Arnardóttir,

Diana Kovatcheva,

Úna Ní Raifeartaigh,

Mateja Đurović, *gjyqtarë*dhe Milan Blaško, *regjistrar i Seksionit*,

Duke mbajtur në konsideratë:

kërkesën (nr. 17758/06) kundër Republikës së Shqipërisë paraqitur pranë Gjykatës në mbështetje të nenit 34 të Konventës për Mbrojtjen e të Drejtave të Njeriut dhe Lirive Themelore (“Konventa”) më 23 prill 2006, nga një shtetas shqiptar, z. Bashkim Ramaj (“kërkuesi”);

vendimin për të njoftuar Qeverinë shqiptare (“Qeveria”) për kërkesën;  
vërejtjet e palëve;



Pasi diskutoi me dyer të mbyllura më 19 nëntor 2024,

Shpall vendimin e mëposhtëm, që u miratua në të njëjtën datë:

#### HYRJE

1. Çështja ka të bëjë kryesisht me ankesat e bëra në mbështetje të nenit 1 të protokollit nr. 1 të Konventës për moszbatimin e një vendimi vendës dhe të një vendimi administrativ që ishin dhënë në favor të kërkuarit dhe njihnin të drejtat e tij të pronësisë ndaj një trualli.

#### FAKTET

2. Kërkuari kishte lindur në vitin 1942 dhe jetonte në Tiranë. Ai u përfaqësua nga z. B. Çami, një avokat që e ushtron profesionin në Tiranë. Kërkuari ndërroi jetë më 31 gusht 2015, kur procedurat ishin pezull në Gjykatë. Me anë të një shkresë të datës 7 mars 2024, përfaqësuesi i z. Ramaj informoi Gjykatën se i biri i kërkuarit, i cili ishte edhe njëri prej tre trashëgimtarëve të tij, z. Eduart Ramaj, dëshironte të vijonte me procedurat në vendin e tij, dhe se do të mbante të njëjtën përfaqësues.

#### FAKTET

3. Qeveria u përfaqësua nga Agjentët e saj të asaj periudhe znj. S. Mëneri dhe znj. E. Hajro, dhe në vijim nga z. O. Moçka, Avokati i Përgjithshëm i Shtetit.

4. Faktet e çështjes mund të përmbliidhen si në vijim.

5. Gjatë periudhës së regjimit komunist një truall në zonën e njohur si Uji i Ftohtë në Rrethin e Vlorës, me sipërfaqe prej 6,700 metër katrorë (m<sup>2</sup>) i ishte konfiskuar babait të kërkuarit për ndërtimin e një ndërmarrjeje bujqësore. Në vitin 1991, pas riorganizimit të ndërmarrjeve bujqësore, babait të kërkuarit iu dha e drejta për ta përdorur atë truall. Më 1 mars 1993, një vendim i Këshillit të Ministrave e shpalli të gjithë hapësirën ku gjendej trualli si zonë turistike.

6. Më 18 tetor 1996, Komisioni i Tokës Vlorë (“Komisioni i Tokës”) i riktheu titullin e pronësisë babait të kërkuarit për truallin në fjalë duke i dhënë Aktin e Marrjes së Tokës në Pronësi (“AMTP”).

7. Pasi babi i kërkuarit ndërroi jetë, gjashtë prej tetë trashëgimtarëve të tij hoqën dorë nga të drejtat e tyre të pronësisë ndaj tokës në favor të kërkuarit, duke i dhënë atij pronësinë ndaj shtatë prej tetë pjesëve të pronës në fjalë.

8. Fillimisht, kërkuari bëri kërkesë për të regjistruar tokën në fjalë në vitin 1998. Zyra e

Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme (“ZRPP”) në Vlorë nuk e regjistroi tokën.

9. Më 15 qershor 2000, Komisioni i Tokës anuloi vendimin e tij të datës 18 tetor 1996, dhe për pasojë u anuluan edhe të drejtat e pronësisë së babait të kërkuarit, me arsyetimin se babai i kërkuarit nuk i kishte këto të drejta ndaj pronës në fjalë.

10. Më 18 nëntor 2001, ZRPP-ja Vlorë konfirmoi se punonjësit e saj i kishin humbur dokumentet që kishin të bënin me kërkesën e parë të kërkuarit për regjistrim.

11. Në një datë të papërcaktuar në vitin 2003, kërkuari iu bashkua një padie civile të paraqitur në Gjykatën e Rrethit Vlorë (“Gjykata e Rrethit”) të bërë nga palë të treta, të cilat kundërshtonin vendimin e Komisionit të Tokës së datës 15 qershor 2000 për pjesët që preknin të drejtat e tyre të pronësisë.

12. Më 20 maj 2003, Gjykata e Rrethit e pranoi padinë e palëve të treta, por rrëzoi padinë e kërkuarit ndaj vendimit të Komisionit të Tokës si të pambështetur në fakte.

13. Kërkuari apeloj ndaj këtij vendimi. Më 13 prill 2004, Gjykata e Apelit Vlorë (“Gjykata e Apelit”), duke vendosur në mbështetje të meritave, e pranoi apelin e tij dhe prishi vendimin e Komisionit të Tokës së datës 15 qershor 2000 me arsyetimin për mungesë të arsyetimit dhe të meta në procedurë, dhe sepse vendimi nuk ishte miratuar nga shumica e anëtarëve të tij. Vendimi i Gjykatës së Apelit nuk u kundërshtua dhe u bë i formës së prerë. Për këtë arsye, e drejta e kërkuarit ndaj truallit u rikonfirmua dhe vendimi i Komisionit të Tokës i datës 18 tetor 1996 u bë i zbatueshëm.

14. Kryeministri i Shqipërisë lëshoi urdhrat nr. 45 dhe 93 në lidhje me çështjet e pronësisë në zonën e Ujit të Ftohtë më 9 shkurt 2004 dhe 27 prill 2004, respektivisht. Këta urdhra pezullonin çdo aktivitet me titujt e pronësisë në këtë zonë, duke përfshirë regjistrimin e tyre nga ZRPP-ja. Po ashtu u vendos të bëhej shqyrtimi administrativ i këtyre titujve. Në gjykatë nuk është paraqitur asnjë informacion në lidhje me rezultatin apo përfundimet e atij shqyrtimi.

15. Më 22 dhjetor 2004, Gjykata e Rrethit lëshoi një urdhër ekzekutimi për vendimin e Gjykatës së Apelit të datës 13 prill 2004 (shih paragrafin 13 më sipër). Më 6 prill 2006, Komisioni Rajonal i Tokës Vlorë (“Komisioni Rajonal i Tokës”), me kërkesë të zyrës së përmbartimit, e shfuqizoi vendimin e saj të datës 15 qershor 2000 dhe konfirmoi rikthimin e



titullit të babait të kërkesit. Ai vendim përfshinte një deklaratë se një kopje e vendimit duhej t'i dërgohej ZRPP-së. Më pas, procedurat e zbatimit u ndërprejnë.

16. Ndërkohë, më 18 nëntor 2004, ZRPP-ja qendrore i bëri me dije kërkesit se do të vendosej për një zgjidhje për problematikën në lidhje me pronën e tij sapo Komisioni i Tokës të përfundonte shqyrtimin e tij.

17. Më 22 nëntor 2004 dhe 30 dhjetor 2004, Bashkia Vlorë konfirmoi se kërkuksi kishte paraqitur dokumentet përkatëse, duke përfshirë AMTP-në, vendimin përkatës të gjykatës certifikatën e trashëgimisë dhe dokumentet me anë të të cilave trashëgimtarët e babait të tij hiqnin dorë nga të drejtat e tyre ndaj pronës në favor të kërkesit.

18. Pas një kërkesë bërë nga kërkuksi, më 14 gusht 2006, ZRPP-ja Vlorë e informoi kërkuksin se vendimi i Gjykatës së Apelit të vitit 2004 dhe vendimi i Komisionit Rajonal të Tokës së vitit 2006 në lidhje me regjistrimin e pronës së tij ishin dërguar pranë Zyrës Qendrore të Regjistrimit të Pronave të Paluajtshme.

19. Më 8 maj 2007, Zyra Qendrore e Regjistrimit të Pronave të Paluajtshme, me anë të një shkresë drejtuar Avokatit të Popullit në Shqipëri, pohonte se transferimi i titujve në zonën e Ujit të Ftohtë ishte pezulluar për shkak të titujve konkurrues. Aty përmendej se ishte hartuar një raport mbi problematikën se kërkuksi nuk mund të pajisej me një certifikatë pronësie deri në adresimin e çështjes. Gjithashtu, Avokati i Popullit vihej në dijeni se të gjitha transferimet e pronave në zonën e Ujit të Ftohtë ishin pezulluar për shkak të akteve të titujve të mbivendosur dhe konfliktual të lëshuar për të njëjtat toka.

20. Kërkuksi paraqiti një ankesë pranë Zyrës Qendrore të në lidhje me situatën, por më 4 nëntor 2009, kjo zyrë e informoi kërkuksin se ankesa e tij nuk ishte e plotë.

21. Më 23 prill 2010, Zyra Qendrore e Regjistrimit të Pronave të Paluajtshme e informoi kërkuksin për fillimin e një regjistrimi fillestar të pronave në zonën ku gjendej prona e tij. Kjo procedurë, së cilës do t'i nënshtroheshin të gjitha pronat e paluajtshme në vend pas rënies së komunizmit, do të konsiderohej si regjistrimi i parë. Ajo do të mbështetej në dokumentet ligjorë dhe informacionet kartografike tashmë të disponueshme për zyrat e ZRPP-së, ose të ofruara nga pronarët.

22. Më 26 maj 2010, ZRPP-ja Vlorë informoi kërkuksin se ai duhej të paraqiste një kërkesë për regjistrimin e pronës së tij së bashku me hartën e saj (shih paragrafët 29 dhe 31 më poshtë).

23. Më 29 qershor 2010, Ministria e Drejtësisë informoi kërkuksin se ai duhej të paraqiste një kërkesë në ZRPP-në Vlorë.

24. Më 16 mars 2011, Zyra Qendrore e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme bëri me dije Avokaturën e Shtetit se regjistrimi i titullit të kërkesit ishte pezulluar dhe se kërkuksi ishte informuar në mënyrë të vazhdueshme për situatën me pronën e tij.

25. Më 6 qershor 2011, Zyra Qendrore e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme, si përgjigje ndaj një kërkesë nga kërkuksi, e informoi këtë të fundin se ai kishte detyrimin të depozitonte dokumentet përkatëse pranë Zyrës lokale të Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme.

26. Më 27 korrik 2011, Avokatura e Shtetit e informoi kërkuksin se vendimi i Gjykatës së Apelit të vitit 2004 ishte ekzekutuar kur Komisioni i Tokës kishte lëshuar vendimin e tij në vitin 2006. Për sa i përket regjistrimit të pronës së tij, çdo veprim në lidhje me këtë aspekt ishte pezulluar.

27. Më 28 gusht 2011, ZRPP-ja Vlorë i kërkoj kërkuksit të paraqitej në ambientet e saj për të ofruar informacione të mëtejshme, gjë të cilën ai e bëri.

28. Më 13 prill 2012, ZRPP-ja Vlorë e informoi kërkuksin se regjistrimi fillestar i pronës në zonën ku gjendej prona e tij ishte në proces, dhe se dokumente përkatëse në lidhje me pronën e tij - që kërkuksi ia kishte dorëzuar Komisionit të Tokës – do t'i përcilleshin autoriteteve përkatëse.

29. Më 20 prill 2012, kërkuksi paraqiti një tjetër kërkesë për regjistrimin e pronës së tij pranë ZRPP-së Vlorë, së bashku me një hartë të pronës.

30. Më 17 maj dhe 18 qershor 2012, ZRPP-ja Vlorë e informoi kërkuksin se atij i kërkohej të paraqiste një kërkesë formale për regjistrimin e pronës së tij (shih paragrafin 29 më sipër, dhe paragrafin 31 më poshtë).

31. Më 5 shtator 2012, kërkuksi paraqiti një kërkesë të re për regjistrimin e pronës së tij pranë ZRPP-së Vlorë, së bashku me një hartë të pronës. Gjithashtu, ai pagoi përsëri tarifën e aplikimit.

32. Më 6 shtator 2012, ZRPP-ja Vlorë e përcolli kërkesën e kërkesit të datës 20 prill 2012, duke përfshirë dokumentet përkatëse, pranë kompanisë



përgjegjëse për regjistrimin fillestar të pronave në atë zonë.

33. Më 3 nëntor 2012, ZRPP-ja Vlorë informoi kërkuesin se titulli i tij do të regjistrohej sapo të përfundonte procesi i regjistrimit fillestar (shih paragrafët 41 dhe 50 më poshtë). Gjithashtu, ajo pohonte se dokumentet tashmë ishin dorëzuar nga Drejtoria Rajonale për Administrimin dhe Mbrojtjen e Tokës. Kërkuesit nuk iu paraqit ndonjë kërkesë tjetër për dokumente të tjera.

34. Më 1 qershor 2015, ZRPP-ja Vlorë e informoi kërkuesin se prona e tij mbivendosej me tetë prona të tjera të regjistruara për palë private. Pronat e mbivendosura ishin tokë bujqësore, dy ullishte dhe një truall. Katër prej pronave, me një sipërfaqe prej 1,542.3 m<sup>2</sup>, të regjistruara mbështetur në ligjin nr. 9482/2006 për legalizimin e ndërtimeve joformale, mbivendoseshin me prona të tjera që i përkisnin palëve të treta, që ishin regjistruar sipas një vendimi të Komisionit për Kthimin dhe Kompensimin e Pronave, të datës 15 janar 2008. Në dosjen e çështjes nuk ka informacion për masën precize të mbivendosjes midis këtyre pronave dhe pronës së kërkuesit, ose masën në të cilën ato mbivendoseshin me njëra-tjetrën. Qeveria nuk paraqiti parashtrime mbi procedurat e përdorura për këto regjistrime, kur kishin ndodhur, apo origjinën e titujve të regjistruar.

35. Më 16 tetor 2015, Avokatura e Shtetit e informoi kërkuesin se i kishte kërkuar degëve qendrore dhe të Vlorës së ZRPP-së të përshpejtonin regjistrimin e pronës së tij.

36. Më 12 dhjetor 2015, ZRPP-ja Vlorë informoi kërkuesin se titulli i tij ndaj pronës nuk ishte regjistruar me përfundimin e regjistrimit të parë të pronave në zonë. Në vijim, ajo i kërkoj atij të paraqiste një hartë të pronës së tij.

37. Më 22 dhjetor 2022, në përgjigje të pyetjeve të mëtejshme të bëra nga Gjykata, përfaqësuesi i kërkuesit u përgjigj se kërkuesi nuk kishte ndërmarrë ndonjë masë juridike ndaj palëve të treta ku të kërkonte ndalimin e cenimit të të drejtave të tij të pronës ose të rifitonte zotërimin e pronës së tij.

38. Në shkresën e saj të fundit të datës 6 janar 2023, ZRPP-ja theksonte argumentin e saj të mëparshëm se titulli i kërkuesit nuk ishte regjistruar sepse tashmë ekzistonin tituj të regjistruar për token konkrete, pa ofruar informacione shtesë.

## KUADRI LIGJOR DHE PRAKTIKA DHE MATERIALET NDËRKOMBËTARE PËRKATËSE

### I. LIGJI DHE PRAKTIKA VENDËSE

#### A. Kushtetuta

39. Pjesët përkatëse të Kushtetutës së Shqipërisë parashikojnë si më poshtë:

Neni 41

“1. E drejta e pronës private është e garantuar.

2. Prona fitohet me dhurim, me trashëgimi, me blerje dhe me çdo mënyrë tjetër klasike të parashikuar në Kodin Civil.

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

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

5. Për mosmarrëveshjet lidhur me masën e shpërblimit mund të bëhet ankim në gjykatë.”

Neni 42 § 2

“2. Kushdo, për mbrojtjen e të drejtave, të lirive dhe të interesave të tij kushtetues dhe ligjorë, ose në rastin e akuzave të ngritura kundër tij, ka të drejtën e një gjykimi të drejtë dhe publik brenda një afati të arsyeshëm nga një gjykatë e pavarur dhe e paanshme e caktuar me ligj.”

Neni 142 § 3

“3. Organet e shtetit janë të detyruara të ekzekutojnë vendimet gjyqësore.”

#### B. Kodi Civil

40. Pjesët përkatëse të Kodit Civil të Shqipërisë parashikojnë si në vijim:

Neni 83

“Veprimi juridik për kalimin e pronësisë së sendeve të paluajtshme dhe të të drejtave reale mbi to,

duhet të bëhet me akt noterial dhe të regjistrohet, përndryshe nuk është i vlefshëm.”



Neni 192

“Sendet e paluajtshme dhe faktet që kanë lidhje me gjendjen juridike të tyre regjistrohen në regjistrin e pasurive të paluajtshme. Regjistrimi bëhet në bazë të një akti publik, të një vendimi gjykate apo të një organi tjetër shtetëror kompetent, si dhe në rastet e tjera të parashikuara nga ligji.”

Neni 193

“Duhet të regjistrohen në regjistrin e pasurive të paluajtshme:

...

dh) vendimet e gjykatave ose organeve kompetente shtetërore që përkatësisht përmbajnë fitimin ose njohjen e pronësisë mbi pasuritë e paluajtshme, pjesëtimin e pasurive të paluajtshme ose që deklarojnë të pavlefshme veprimet juridike për kalimin e pronësisë të regjistruar më parë rregullisht, si dhe aktet e përmbarimit gjyqësor për sekuestrimin e pasurisë së paluajtshme ose shitjen në ankand të tyre.”

Neni 197

“Duhet të regjistrohen gjithashtu:

...

b) kërkesëpaditë për fitimin, njohjen, ndryshimin ose pushimin e të drejtave të pronësisë ose të drejtave të tjera reale mbi pasuritë e paluajtshme;

...”

Neni 296

“Pronari ka të drejtë të ngrejë padi për të kërkuar sendin e tij nga çdo posedues ose mbajtës. Këtë të drejtë e ka edhe çdo bashkëpronar për sendin e përbashkët, me qëllim që ai t’u dorëzohet gjithë bashkëpronarëve.”

**C. Ligji për tokën (ligji nr. 7501/1991), ndryshuar me ligjet nr. 7715/193 dhe nr. 7855/1994**

41. Pjesët përkatëse parashikojnë si në vijim:

Neni 3

“Toka bujqësore u jepet në pronësi ose në përdorim personave juridikë a fizikë vendës pa shpërblim.”

Neni 5/a

“Komisionet e Tokës së Fshatit paraqesin dokumentacionin në lidhje me kalimin e tokës për seksionin kadastral të rrethit në lidhje me parashikimet dhe kriteret e specifikuar.”

Neni 10

“Toka që kalon në pronësi e në përdorim të çdo personi juridik a fizik, regjistrohet në kadastrë. Gjithashtu, në kadastrën e tokave regjistrohet çdo ndryshim i bërë në fakt pas regjistrimit fillestar.”

**D. Ligji nr. 8053/1995 për tokën bujqësore**

42. Qëllimi i këtij ligji ishte të rregullonte kalimin pa shpërblime të tokës bujqësore te familjet ose individët bujqësorë, që tashmë e përdornin atë. Toka e pozicionuar në zonat turistike u përjashtua, me përjashtim të rasteve kur toka që i përkiste familjeve ishte përdorur për krijimin e fermave shtetërore gjatë regjimit komunist.

**E. Ligji nr. 9948/2008 për shqyrtimin e vlefshmërisë ligjore të titujve për tokën bujqësore**

43. Ligji nr. 9948 u miratua në vitin 2008 si reagim ndaj abuzimeve dhe mospërputhshmërive të perceptuara që kishin ndodhur gjatë procesit origjinal me anë të të cilit komisionet e tokës kishin lëshuar AMTP-të. Qëllimi i ligjit ishte ndërmarrja e një shqyrtimi të detajuar të “vlefshmërisë” së titujve të përfutur në këtë mënyrë. Autoritetet përgjegjëse për realizimin e këtij shqyrtimi ishin komisione lokale të sapokrijuar për vlerësimin e titujve.

44. Në përputhje me nenin 4 të ligjit, kalimi i tokës bujqësore bëhej efektiv vetëm me anë të lëshimit të një AMTP-je.

45. Vetëm titujt e krijuar në përputhje me dispozitat ligjore përkatëse do të konsideroheshin të vlefshme. Ligji parashikonte procedurat për shqyrtimin e çdo titulli që nuk ishte lëshuar në përputhje me të dhe pasojat e shkaktuara. Procesi i shqyrtimit ishte planifikuar të përfundonte më 31 dhjetor 2019.

46. Në rastet kur, pas vlerësimit të dokumenteve, vlerësohej se titulli për tokën bujqësore ishte dhënë në shkelje të ligjit, komisioni lokal për vlerësimin e titujve vendoste nëse titulli ishte plotësisht ose pjesërisht i pavlefshëm (neni 9 (1)). Më pas, komisioni lokal do të ndërmerre procedurat



gjyqësore duke kërkuar anulimin e AMTP-së përkatëse (neni 10).

#### **F. Legjislacioni për Regjistrimin e Pronave të Paluajtshme**

*1. Ligji nr. 7843/1994 për regjistrimin e pronës së paluajtshme*

47. Ky ligj krijoi zyrtat lokale të regjistrimit në secilin rreth administrativ, si edhe një zyrë qendrore. Ligji parashikonte regjistrimin e pronave të paluajtshme, që kryhej nga ZRPP-ja lokale (neni 2 i ligjit). Ai delegonte te ZRPP-ja lokale të gjitha kontratat në lidhje me kalimin e të gjitha të drejtave të pronës (neni 2(c)) dhe lëshimin e certifikatave të pronësisë (neni 5 (a)).

48. Pasi një pronë e paluajtshme regjistrohej, çdo transaksion i mëtejshëm do të duhej të regjistrohej në përputhje me kërkesat ligjore. Ky regjistrim do t'i jepte pronarit të drejtën të shiste tokën (neni 9).

49. Prioriteti në regjistrimin e titujve ose kërkesave të shumëfishta ndaj një prone do të përcaktohej në rend kronologjik sipas së cilit ishin paraqitur kërkesat për regjistrim, pavarësisht se kur ishin përpiluar (neni 10) - “përparësia e regjistrimit përcaktohet në varësi nga radha e paraqitjes”).

50. Neni 24 përcaktonte procedurat për regjistrimin fillestar të pronave. “Regjistrimi fillestar” ishte regjistrimi i parë i pronës së paluajtshme në përputhje me ligjin dhe Kodin Civil (neni 1). Të gjitha pronat në vend iu nënshtruan regjistrimit fillestar. Ligji nuk parashikonte ndonjë afat kohor për regjistrimet. Titujt për dhe kufijtë e një prone përcaktoheshin në aktet e lëshuara sipas ligjit për tokën, ligjit të privatizimit, ligjit për kompensimin dhe kthimin, ose një vendimi gjyqate. Çdo individ që dëshironte të regjistronte titullin e pronës së tij ose të saj duhej të paraqiste një kërkesë pranë ZRPP-së përkatëse dhe të paraqiste dokumentet përkatëse. Regjistrimi paraprak u krye deri në finalizimin e fazës fillestare të regjistrimit.

51. Neni 27 parashikonte procedurat që duhej të ndiqeshin kur kishte pretendime konkurruese për të njëjtën pronë. Megjithatë, ai parashikonte se nëse çështja ishte zgjidhur me anë të një vendimi gjyqate të formës së prerë, ZRPP-ja duhej të tërhiqej nga veprime të tjera. ZRPP-ja kishte detyrimin që të bënte një shënim në Regjistrin e Pronës së Paluajtshme në lidhje me pretendimet e mbivendosura.

52. Neni 38 parashikonte se nëse një person fizik kërkonte titullin për një pronë të paluajtshme sipas,

*inter alia*, një vendimi gjyqate, ai ose ajo duhej të regjistrohej si pronari pasi të bëhej kërkesa.

*2. Ligji nr. 33/2012 për regjistrimin e pronës së paluajtshme*

53. Ligji shfuqizonte ligjin nr. 7843/1994. Sipas nenit 37 prioriteti në regjistrimin e pasurisë së paluajtshme nuk ndryshonte nga ligji i mëparshëm (shih paragrafin 49 më sipër) dhe përcaktohej pasi dokumentet të paraqiteshin në regjistr, pavarësisht datës së tyre të përpilimit. ZRPP-ja nuk do ta pranonte një kërkesë të re për regjistrim për një pronë titulli i pronësisë së të cilës ishte regjistruar tashmë nga palë të treta. Kur ekzistonte një mbivendosje me një titull ekzistues, ZRPP-ja, me anë të një urdhri të arsyetuar, mund të refuzonte të regjistronte pjesën e pronës konkrete deri sa çështja të zgjidhej me anë të procedurave gjyqësore. ZRPP-ja duhej të ofronte udhëzime për individin konkret, në lidhje me zgjidhjen gjyqësore të çështjes së tij ose të saj.

*3. Ligji nr. 111/2018 për Kadastrën*

54. Ky ligj shfuqizoi ligjin nr. 33/2012 dhe është aktualisht në fuqi. Ai krijoi Agjencinë Shtetërore Kadastrale (“Kadastra”), që zëvendësoi ZRPP-në dhe Agjencinë e Legjislacionit (neni 67 (3)).

55. Neni 24 (4) parashikon se Kadastra duhet të refuzojë regjistrimin e çdo kalimi pronësie që nuk ka vijimësinë kronologjike dhe që mund të krijojë një mbivendosje me një pronë tjetër.

56. Nëse në një hartë kadastrale identifikohen pasaktësi që prekin një numër të madh pronash, Kadastra duhet që ose *proprio motu* ose me kërkesë të palës së interesuar të përmirësojë regjistrin përkatës të zonës kadastrale (neni 35).

57. Sipas nenit 37, përmirësimi i regjistrit duhet të zbatohet në dy hapa. I pari duhet të përfshijë shqyrtimin dhe rregullimin e hartave kadastrale me titujt përkatës dhe situatën faktike të pronave. Gjatë hapit të dytë, duhet të vlerësohet nëse aktet e titujve përputhen me situatën në praktikë. Zyra lokale kadastrale është përgjegjëse për korrigjimin e çdo gabimi të mundshëm dhe të pasaktësive të vogla në dokumentet kadastrale për çdo titull të krijuar nga një autoritet publik përpara se ligji të hynte në fuqi.

58. Regjistrimi i një kalimi titulli për një pronë të paluajtshme, mbështetur në një vendim gjyqësor të formës së prerë, ose në një vendim të një autoriteti administrativ, kryhet pas verifikimit të dokumenteve të paraqitur dhe pasi janë respektuar procedurat përkatëse të parashikuara në nenet 24 dhe 25 të ligjit



dhe neni 193 të Kodit Civil. Në të kundërt, kërkesa për regjistrim do të rrëzohet. Kundër një vendimi të tillë mund të ngrihet një padi (neni 47) pranë gjykatave administrative.

### **G. Ligji nr. 20/2020 për përfundimin e proceseve tranzitore të pronës**

59. Dy prej objektivave kryesore të ligjit janë: finalizimi i regjistrimit të titujve të dhënë për tokën bujqësore (neni 2(1)(a)) dhe zgjidhjen e çështjeve të krijuara nga titujt e mbivendosur (neni 2(1)(dh)). Këto mbivendosje krijohen, për shembull, nga gabimet në hartat kadastrale ose në ekzistencën e dy ose më shumë titujve për të njëjtën pronë.

60. Neni 4(2) përkufizon një AMTP, një certifikatë për marrjen e tokës në pronësi, që është një lloj akti administrativ që lëshohet përpara hyrjes në fuqi të ligjit dhe që kishte për synim kalimin e pronësisë së tokës që zotërohej nga shteti për palët private sipas parashikimeve ligjore.

61. Ligji merr përsipër të konsolidojë marrëdhënien juridike midis akteve të titujve që krijoheshin nga ligjet ose aktet nënligjore të mëparshme (neni 6(1)(a)).

62. Sipas nenit 8, detyra e Kadastrës do të jetë vlerësimi i titujve konkurrues dhe regjistrimi i vetëm njërit prej tyre. Nëse nuk përmbushen kushtet juridike për regjistrimin, Kadastro duhet të njoftojë personat të cilëve iu është dhënë AMTP-ja dhe t'u kërkojë të paraqesin dokumentet përkatëse brenda 45 ditëve. Më pas, brenda tridhjetë ditëve, do të merret një vendim për regjistrimin e pronës, ose do të hartohet një raport për mospajtueshmëri. Vendimi për mos regjistrim duhet të jetë i arsyetuar dhe të regjistrohet në regjistrin e tokës, duke përfshirë çështjet ku përfshihen paditë për pronat mbështetur në një AMTP. Një vendim i tillë nuk ndikon në vlefshmërinë e titullit, dhe çdo palë e interesuar ka të drejtën të ngrejë padi për pronësinë pranë gjykatave për të përcaktuar se cili titull ka prioritet në regjistrim.

63. Sipas nenit 11(2)(b), një titull nuk duhet të regjistrohet nëse është në konflikt me një vendim gjykatë të formës së prerë të lëshuar përpara se ligji të hynte në fuqi. Kadastro duhet të refuzojë regjistrimin, sipas nenit 24(4) të ligjit nr. 111/2018, nëse një vendim i formës së prerë që i jep titullin kërkuar nuk ka zgjidhur një konflikt me tituj të tjerë të vlefshëm për të njëjtën tokë dhe mbivendosja nuk mund të zgjidhet administrativisht. Refuzimi për regjistrim nuk ka ndikim mbi vlefshmërinë e titullit.

Të gjitha palët e interesuara kanë të drejtën të ngrenë padi pranë gjykatave.

64. Sipas nenit 12(20)(ç), asnjë titull i vlefshëm nuk mund të transferohet nëse në tokë ka ndërtime pa leje [të paautorizuara]. Nëse vetëm një pjesë e tokës është e zënë nga këto ndërtime, kalimi i pronësisë te pronari fillestar zbatohet vetëm për pjesën e mbetur.

65. Pronarët prona e të cilëve është e zënë, plotësisht ose pjesërisht, nga ndërtime pa leje duhet të kompensohen sipas hartave të vlerës së pronës (neni 24(1)). Këto toka do të trajtohen si truall për qëllimet e kompensimit (seksioni 24(2)). Në rastet kur ekziston një mosmarrëveshje mbi pronësinë e tokës, vlera e kompensimit miratohet pa e specifikuar përfituesin. Më pas, kompensimi depozitohet në një llogari bankare dhe do t'i vihet në dispozicion përfituesit pasi mosmarrëveshja të zgjidhet me anë të një vendimi gjykatë.

66. Kadastro ka autoritetin të kontrollojë nëse titujt e mbivendosur janë shkaktuar nga gabime në harta, ose për shkak të ndonjë gabimi tjetër në dokumente (neni 64). Çdo masë e marrë nga Kadastro për t'i korrigjuar këto gabime nuk mund të shkelë në ndonjë mënyrë të drejtat ndaj pronës së pronarëve të tokave fqinje (neni 65(2)).

## **II. MATERIALET PÛRKATËSE NDËR-KOMBËTARE**

### **A. Opinioni i Komisionit të Venecias**

67. Në vijim të një kërkesë për një opinion mbi pajtueshmërinë e projektligjit nr. 20/2020 për finalizimin e proceseve tranzitore të pronësisë me standardet e parashikuara në Konventë dhe praktikën gjyqësore të Gjykatës, bërë nga Kryetari i Parlamentit të Shqipërisë më 10 maj 2019, Komisioni Evropian për Demokraci me anë të ligjit ("Komisioni i Venecias") miratoi një opinion përfundimtar më 11 dhe 12 tetor 2019.

68. Komisioni i Venecias arriti në përfundimin, *inter alia* (referencat janë hequr):

"Të drejtat e pronësisë në Shqipëri përbëjnë një nga çështjet më të ndërlikuara pas ndryshimit të regjimit të vitit 1990, duke penguar zhvillimin ekonomik të vendit. Kuadri ligjor është në rastin më të mirë karakterizohet si i fragmentuar, kompleks dhe jokohorent. Rastet e pasurive të paluajtshme kanë përmbatur gjykatat vendëse, si dhe Gjykatën Evropiane të të Drejtave të Njeriut. Ky fluks vazhdon.





7. Shumica e problemeve me të cilat përballlet Shqipëria aktualisht në fushën e të drejtave të pronësisë e kanë origjinën në ligjet e para të miratuara në fillim të viteve '90 të shekullit të kaluar. Procesi në lidhje me pronat e paluajtshme nuk ka filluar me kthimin e pronave të pronarët fillestarë ndryshe nga vendet e tjera. Në vend të kësaj, Shqipëria ndjek parimin e "ligjshmërisë së faktit".

Ligji nr. 7501/1991, "Për tokën" [ligji për tokën] parashikonte ndarjen e tokës bujqësore në pronësi të shtetit për persona fizikë dhe juridikë, përveç pronarëve fillestarë të cilëve toka u përkiste para regjimit komunist. Praktikisht kjo nënkuptonte që përdorimi i tokës u jepej familjeve të gjendura në të (rreth 500,000 ferma familjare, të ndara në afro 2 milionë parcela), në vend t'u ktheheshin ish-pronarëve. Si rezultat, toka ndjek përdorimin dhe pronari i mëparshëm duhet të kompensohet me tokë tjetër ose financiarisht siç parashikohet në ligje të ndryshme. Në fakt, shpërndarja e tokës e të ashtuquajturave "ferma kooperativiste" nuk pasoi "përdorimin" – kjo gjë u bë sipas listës së anëtarëve, disa prej të cilëve u larguan nga fshatrat shumë kohë më parë dhe të tjerët nuk e kishin menduar kurrë ta "përdornin" atë dhe bënë bujqësi. Më vonë, pati një procedurë të ngjashme, të diskutueshme për legalizimin/shpronësimin që është aplikuar më pas për të rregulluar situatën e njerëzve që kanë zënë tokën, ndonjëherë me dhunë, dhe kishin ndërtime mbi të.

...

16. Gjatë vizitës, delegacioni i Komisionit të Venecias mori informacion se këto ligje të ndryshme duket se janë zbatuar në një mënyrë shpesh jokonsistente, mënyrë që rezulton në pasiguri juridike për të gjitha palët e interesuara, duke përfshirë komunat, duke e vështirësuar për ligjvënësit që të gjenin zgjidhjet e duhura pa shkelur të drejtat individuale.

...

26. Projektligji i ri është një nismë e Qeverisë Shqiptare dhe synon të garantojë instrumentet efektive ligjore për zgjidhjen e një sërë problemesh të mbetura në lidhje me të drejtat pronësore për pronat e paluajtshme dhe çështjet e regjistrimit, të cilat kanë dominuar zhvillimin socio-ekonomik të vendit për tre dekada të përmbledhura më sipër. Sipas raportit parlamentar, projektligji i ri "synon të gjejë zgjidhje për të gjitha çështjet e pashqyrtuara dhe situatat pezull, sepse vazhdimi me kornizën

aktuale është i pamundur (qoftë për shkak të vakumit ligjor ose për shkak të dispozitave ligjore penguese, të cilat identifikojnë vetëm çështje problematike, pa përcaktuar mënyrën se si do të trajtohen).

...

57. Sipas analizës së detajuar të dhënë më sipër Komisioni i Venecias thekson se titujt bujqësorë të lëshuar dhe të referuar si AMTP, qofshin të regjistruara apo jo, përbëjnë pasuri të mbrojtura sipas nenit 1 [të] protokollit [nr.] 1 të KEDNJ-së.

...

63. Sipas raportit parlamentar nevoja për hartimin dhe propozimin e projektligjit ka lindur si rezultat i vërejtjes së dobësive si në aspektin material ashtu edhe në atë procedural në kuadrin ligjor aktual dhe në strukturën institucionale. Qëllimi i projektligjit është të krijojë një bazë ligjore të thjeshtuar dhe të harmonizuar për përfundimin e proceseve administrative për trajtimin e pasurive të paluajtshme shtetërore dhe private brenda një afati 10-vjeçar dhe në këtë mënyrë të arrihet siguria juridike brenda një kohe të arsyeshme. Ky qëllim duket se është legjitim.

...

72. Komisioni i Venecias pranon nevojën për konsolidimin e kuadrit ligjor të fragmentuar. Gjatë vizitës së tij në Tiranë, delegacioni i Komisionit të Venecias ka marrë shumë informacione për mungesën e hartave të besueshme kadastrale, arkivat e djegura, të humbura, të ruajtura në mënyrë të papërshtatshme, kufijtë e parcelave të paidentifikuara dhe mbi mangësitë në AMTP-të për sa u përket formës, përmbajtjes, pozicionit të papërcaktuar gjeografik, mbivendosjeve që do të thotë 2 ose më shumë pronarë në tërësi ose në pjesë të një parcele duke përfshirë edhe parcelat e klasifikuara si [pronë] shtetërore, AMTP-të janë lëshuar edhe për parcela shumë të vogla, si edhe territoret e pashfrytëzuara dhe të papërdorshme për bujqësi (rërë, shkëmbinj), dhe ndërtesa 200–300-vjeçare për të cilat nuk ka as dokumentacion ligjor që vërteton pronësinë dhe as identifikim teknik [ose] hartografik."

69. Komisioni i Venecias arriti në përfundimin se projektligji i mungonte qartësia dhe precizioni për shkak të mungesës së përkufizimeve, pushtetit rregullator me ndikim të gjerë që i jepte Këshillit të Ministrave, dhe mungesës së hapave bazë proceduralë dhe afateve të përcaktuar qartë për



mbajtësit e titujve. Komisioni argumentonte se veçanërisht nenet 7 dhe 9 të projektligjit ishin të paqartë dhe joprecizë, dhe për këtë arsye mbartnin rrezikun se zbatimi i tyre do të shkaktonte cenimin e Konventës, veçanërisht për sa i përket nenit 1 të protokollit nr. 1 dhe neneve 6, 13 dhe 14. Versioni përfundimtar i ligjit iu nënshtrua një sërë ndryshimeve mbështetur në këto konkluzione.

### **B. Komentari për ligjin nr. 20/2020 për finalizimin e proceseve tranzitore të pronës në Republikën e Shqipërisë, Zyra e Këshillit të Evropës në Tiranë, qershor 2021**

70. Pjesët përkatëse argumentojnë si në vijim:

“Procesi i regjistrimit të tokës bujqësore është karakterizuar nga probleme materiale, procedurale dhe burokratike. Problemet e natyrës materiale lidhen me lëshimin ndër vite të titujve që mbivendosen ose ku ka një mospërputhje thelbësore me gjendjen faktike. Këto vështirësi janë bërë më të vështira për shkak të pengesave procedurale dhe burokratike që kanë penguar finalizimin e procesit ose regjistrimin e titujve. Ligji nr. 20/2020 synon ta trajtojë këtë proces përmes procedurave të thjeshtuara, duke trajtuar pengesat procedurale dhe burokratike, duke gjetur zgjidhje edhe për konfliktet materiale mbi titujt (faqe 41)...

Çështja është se si veprohet në rastet kur ka tituj paralelë me parcela të caktuara që janë tokë bujqësore, duke u dhënë pronarëve të ndryshëm [të drejta për] ngastra toke të njëjta ose të mbivendosura. Asnjë nga kriteret apo parimet e përcaktuara në nenet 3 dhe 6 të ligjit nuk parashikon përgjigje direkte për këtë pyetje... Konsolidimi është rezultat i një procesi në të cilin pretendues të ndryshëm për një pronë janë të përfshirë në një proces regjistrimi që ka përfunduar me regjistrimin e vetëm një titulli dhe refuzimin e regjistrimit të titujve të tjerë që nuk plotësojnë kriteret ligjore për regjistrim. Kjo hap rrugën që palët t'i drejtohen gjykatave për zgjidhjen e kërkesave paralele mbi të njëjtën pronë ose i udhëheq ato drejt një procesi kompensimi kur është e rasti (faqe 42).”

### **III. PËRMBLEDHJE E PRAKTIKËS PËRKATËSE GJYQËSORE VENDËSE**

#### **A. Praktika gjyqësore e Gjykatës së Lartë**

71. Vendimi unifikues i Gjykatës së Lartë nr. 1 i datës 6 janar 2009 parashikonte që regjistrimi i kalimit të pronësisë së një trualli në regjistrin e tokës kishte natyrë deklarative dhe se mosregjistrimi i një kalimi të tillë nuk e bënte atë të pavlefshëm.

Megjithatë, mosregjistrimi i kalimit në regjistrin e tokës do të thoshte se blerësi nuk mund t'ia transferonte atë pronë një pale tjetër dhe mund të sillte rrezik për transferime mashtruese.

72. Në vendimin nr. 120, të datës 26 shkurt 2015, Gjykata e Lartë e konsideronte me vend vendimin e ZRPP-së për të mos regjistruar kalimin e pronësisë së tokës mbështetur në kontratën e shitjes. Ajo gjykante se çdo autoritet administrativ kishte pushtetin të verifikonte nëse një masë ligjore ose akt administrativ përmbushte kriteret e nevojshme sipas parashikimeve përkatëse ligjore. Autoritete shtetërore nuk duhet të merrnin masa ose një vendim mbështetur në një akt ligjor absolutisht të pavlefshëm. Në këto raste ekzistonte detyrimi për të shpallur, edhe *proprio motu*, pavlefshmërinë absolute të një akti të tillë dhe për të mos vijuar më tej me procedurat përkatëse administrative duke refuzuar kryerjen e një mase administrative ose lëshimin e një akti administrativ. Në këtë rast, Gjykata e Lartë vinte re se refuzimi i ZRPP-së mund të kundërshtohej me procedurat ligjore.

73. Në vendimin nr. 116 të datës 4 prill 2023, Gjykata e Lartë gjykante se për të lehtësuar masat gjyqësore për të zgjidhur mosmarrëveshjet për titujt e mbivendosur, ishte i nevojshëm një identifikim i qartë i pronave dhe titujve përkatës. Gjykata e Lartë gjykante se ishte detyra e Kadastrës që jo vetëm të konfirmonte ekzistencën e një mbivendosje të tillë, por edhe të përcaktonte pronën me të gjithë elementet e saj identifikuese. Ky informacion ishte i rëndësishëm jo vetëm për të treguar se nuk kishte pasur arbitraritet nga ana e autoriteteve publike, por edhe për t'i ofruar paditësit të mundshëm mundësinë për të ndërmarrë procedurat e duhura ligjore.

74. Në një vendim më të afërt, më konkretisht nr. 128 të datës 28 mars 2024, Gjykata e Lartë i rrëzoi procedurat me anë të të cilave kërkohej një urdhër me të cilin të detyrohej Kadastra të regjistronte pronën e paditëses dhe ta pajiste atë me një akt, duke gjykuar se zyra e Kadastrës nuk mund të vlerësonte të drejtat e pronës, të verifikonte se si ishte përftuar pronësia, të korrigjonte një titull apo të krijonte një të ri. Në rastin kur individët që kërkojnë regjistrimin e tokës kanë kërkesa në lidhje me titujt e mbivendosur ose pronësinë, këto kërkesa duhet të adresohen me anë të procedurave ligjore. Vetëm pasi gjykata përcakton meritat e padisë në lidhje me



të drejtën e pronësisë, atëherë palët mund të aplikojnë në Kadastër për regjistrimin e titullit.

### **B. Praktika gjyqësore e Gjykatës Kushtetuese**

75. Në vendimin e saj nr. 17 të datës 23 prill 2010, Gjykata Kushtetuese konstatoi se heqja e titullit të regjistruar nga një autoritet administrativ [ZRPP] pa procedura gjyqësore të drejta mund të shkelë rëndë të drejtën ndaj pronës dhe të shkelë parimin për sigurinë juridike.

76. Në vendimin e saj nr. 1 të datës 21 janar 2016, Gjykata Kushtetuese gjykoj se refuzimi i ZRPP-së për të regjistruar një titull sipas urdhrit të një vendimi gjyqësor të formës së prerë shkaktonte shkelje të së drejtës për një gjykim të drejtë të garantuar sipas nenit 42 të Kushtetutës. Kjo gjykatë konstatoi se nëse mbajtëses së titullit do t'i kërkohej të ndërmerre një proces tjetër gjyqësor ose administrativ [kundër ZRPP-së ose një pale të tretë], kjo do të vendoste një barrë të tepërt ndaj mbajtëses së titullit për realizimin e së drejtës së saj ndaj pronës dhe ushtrimit efektiv të saj. Për këtë arsye, është detyra e autoriteteve të gjejnë mjetet e duhura për të garantuar ekzekutimin e vendimit gjyqësor dhe të mos ngrihen pengesa ose arsye për mosregjistrim të pronës në emrin e palës në fjalë.

LIGJI

I.LOCUS STANDI

77. Gjykata bëhet me dije për vdekjen e z. Bashkim Ramaj pas prezantimit të kërkesës konkrete, si edhe për dëshirën e djalit të tij për të vijuar kërkesën pranë Gjykatës në vend të tij (shih paragrafin 2 më sipër).

78. Qeveria nuk e kundërshtoi dëshirën e tij.

79. Gjykata pranon se djali i kërkuarit të ndjerë ka interes legjitim në ndjekjen e kërkesës (shih, për shembull, *Samat kundër Turqisë*, nr. 29115/07, § 43, 21 janar 2020). Për qëllime praktike, kërkuari do të referohet ende gjatë gjithë tekstit pasues.

### **II. PRETENDIMI PËR SHKELJE TË NENIT 1 TË PROTOKOLLIT NR. 1 TË KONVENTËS**

80. Kërkuari u ankua në mbështetje të nenit 1 të protokollit nr. 1 të Konventës për një ndërhyrje në të drejtat e tij ndaj pronës për shkak të moszbatimit të vendimit të Gjykatës së Apelit me anë të të cilit atij i kthehej titulli ndaj tokës prej 6,700 m<sup>2</sup>. Ai vijoi se ai nuk kishte qenë kurrë në zotërim real dhe efektiv të pronës së tij duke iu referuar refuzimit të

ZRPP-së për të regjistruar titullin e tij. Neni 1 i protokollit nr. 1 parashikon si në vijim:

“Çdo person fizik ose juridik ka të drejtën e gëzimit paqësor të pasurisë së tij. Askush nuk mund të privohet nga prona e tij, përveçse për arsye të interesit publik dhe në kushtet e parashikuara nga ligji dhe nga parimet e përgjithshme të së drejtës ndërkombëtare. Megjithatë, dispozitat e mëparshme nuk cenojnë të drejtën e Shteteve për të zbatuar ligje, që ato i çmojnë të nevojshme për të rregulluar përdorimin e pasurive në përputhje me interesin e përgjithshëm ose për të siguruar pagimin e taksave ose të kontributeve ose të gjobave të tjera.”

#### **A. Pranueshmëria**

*1. Nëse kërkuari kishte një pronësi sipas interpretimit të nenit 1 të protokollit nr. 1*

##### **a) Parashtrimet e palëve**

81. Në parashtrimet e saj të para në Gjykatë në vitin 2008, Qeveria paraqiti një sërë argumentesh për arsyen përse titulli i kërkuarit ishte i paligjshëm, duke kërkuar të justifikonte në këtë mënyrë refuzimin e autoriteteve për ta regjistruar atë. Ajo argumentoi se gjykatat vendëse nuk kishin pasur mundësinë të vlerësonin nëse kërkuari kishte përmbushur kriteret ligjore për të fituar kthimin e tokës në fjalë.

82. Kërkuari kundërshtoi këndvështrimin e Qeverisë duke parashtruar se sipas legjislacionit vendës titulli i tij ishte legjitim dhe i pakundërshtueshëm. Për këtë arsye, vendimi i Gjykatës së Apelit i vitit 2004, dhe vendimi i vitit 2006 i Komisionit Rajonal të Tokës kishte konfirmuar se titulli ishte i vlefshëm dhe i zbatueshëm.

83. Kërkuari argumentoi se edhe pse nuk kishte pasur nevojë për një vendim të dytë nga Komisioni Rajonal i Tokës, fakti se një vendim i tillë ishte lëshuar në vitin 2006 konfirmonte legjitimitetin e të drejtave të tij të pronësisë ndaj tokës në fjalë. Sidoqoftë, autoritetet shtetërore nuk morën ndonjë masë për të garantuar ekzekutimin e vendimit të Gjykatës së Apelit dhe nuk e regjistruan titullin e kërkuarit në regjistrin e tokës.

##### **b) Vlerësimi i Gjykatës**

84. Gjykata vlerëson se këto argumente kishin të bënin me çështjen nëse kërkuari gëzonte “zotërimin” sipas interpretimit të nenit 1 të protokollit nr. 1. Gjykata kishte gjykuar se çështja e zbatueshmërisë së një parashikimi të posaçëm të Konventës ose të protokolleve të saj është një çështje e juridiksionit të Gjykatës *ratione materiae*, dhe



se analiza përkatëse duhet të kryhet në fazën e pranueshmërisë për aq kohë sa nuk ekziston një arsye e veçantë për ta bashkuar këtë çështje me meritat (shih *Savickis dhe të tjerë kundër Letonisë* [DHM], nr. 49270/11, § 119, 9 qershor 2022). Në çështjen konkrete nuk ekziston një arsye e tillë.

85. Neni 1 i protokollit nr. 1 mbron “zotërimet” që mund të jenë ose “zotërimet ekzistuese” ose të drejta dhe interesa të caktuar që përbëjnë asete, duke përfshirë padi, sipas së cilave kërkuesi mund të argumentojë se ai ose ajo ka të paktën një “prishmëri legjitime” për të gëzuar efektivisht të drejtën e pronës. Megjithatë, ajo nuk garanton të drejtën për të kërkuar pronën (shih *Kopecký kundër Sllovakisë* [DHM, nr. 44912/98, § 35, GJEDNJ 2004-IX].)

86. Gjykata vëren se neni 1 i protokollit nr. 1 nuk mund të interpretohet se ushtron ndonjë detyrim të përgjithshëm ndaj Shteteve Kontraktuale për të rikthyer pronën e cila iu është kaluar përpara ratifikimit të Konventës (shih *Jantner kundër Sllovakisë*, nr. 39050/97, § 34, 4 mars 2003).

87. Nga ana tjetër, sipas ratifikimit të Konventës, duke përfshirë Protokollin nr. 1, sapo një Shtet Kontraktual kalon në fuqi legjislacionin që parashikon kthimin e plotë ose të pjesshëm të pronës së konfiskuar gjatë një regjimi të mëparshëm, ky legjislacion mund të konsiderohet se gjeneron një të drejtë të re për pronën të mbrojtur nga neni 1 i protokollit nr. 1 për personat që përmbushin kërkesat për të drejtën e titullit (shih *Kopecký*, cituar më sipër, § 35).

88. Për sa i përket çështjes konkrete, Gjykata thekson se prona në fjalë iu kthye babait të kërkuesit në vitin 1996 nga Komisioni i Tokës. Më pas, ky titull u konfirmua me anë të një vendimi të formës së prerë të Gjykatës së Apelit në vitin 2004. Në vijim, Gjykata vëren se pas njëzet vjetësh vendimi i Gjykatës së Apelit nuk është kundërshtuar në ndonjë mënyrë, dhe për këtë arsye është i formës së prerë. Gjykata nuk mund të jetë dakord me parashtrimin e Qeverisë se asnjë gjykatë vendëse nuk e kishte vlerësuar vlefshmërinë e titullit. Asnjë autoritete shtetëror apo ndonjë palë e tretë nuk ka ndërmarrë procedura për të kundërshtuar titullin e kërkuesit ndaj tokës në fjalë, apo ligjshmërinë e kthimit fillestar; dhe vendimi i gjykatës i datës 13 prill 2004 dhe vendimi i Komisionit Rajonal të Tokës mbetet i vlefshëm deri më këtë datë (shih *Jasiūniene kundër Lituanisë*, nr. 41510/08, § 30, 6 mars 2003).

89. Gjykata vëren se kërkuesi nuk u regjistrua asnjëherë si pronar i tokës në fjalë në regjistrin e tokës; gjithashtu, ai pretendon se ai nuk e mori kurrë tokën në zotërim. Megjithatë, sipas ligjit vendës, mungesa e regjistrimit në regjistrin e tokës nuk ndikon në vlefshmërinë e titullit si i tillë (shih paragrafët 40 dhe 71 më sipër). Për më tepër, gjatë procedurës së regjistrimit të iniciuar nga kërkuesi, ZRPP-ja nuk ka diskutuar kurrë vlefshmërinë e titullit të tij ndaj tokës, por ka konstatuar se për arsye të ndryshme të paraqitura në momente të ndryshme, regjistrimi i saj nuk ishte i mundur.

90. Sipas vendimit të Komisionit të Tokës të vitit 1996 dhe konfirmimit të tij nga një gjykatë vendëse në vitin 2004, dhe pavarësisht faktit se kërkuesi nuk e regjistroi titullin dhe nuk e mori pronësinë e tokës së diskutuar, Gjykata vlerëson se ai ka një padi për pronën me baza të mjaftueshme për t’u zbatuar, gjë që përbën një zotërim sipas nenit 1 të protokollit nr. 1 të Konventës (shih *Rafineritë Greke Stran dhe Stratis Andreadis kundër Greqisë*, 9 dhjetor 1994, § 59, seritë A nr. 301-B; *Pincová dhe Pinc kundër Republikës së Çekisë*, nr. 36548/97, § 44, GJEDNJ 2002-VIII; *Burdov kundër Rusisë*, nr. 59498/00, § 40, GJEDNJ 2002-III; *Străin dhe të tjerë kundër Rumanisë*, nr. 57001/00, § 38, GJEDNJ 2005-VII; dhe *Gerasimov dhe të tjerë kundër Rusisë*, nr. 29920/05 dhe 10 të tjerë, § 179, 1 korrik 2014).

## 2. Shterimi i mjeteve vendëse

### a) Argumentet e palëve

91. Qeveria ftoi Gjykatën që ta shpallë ankesën e papranueshme për mosshkrimin e mjeteve juridike të brendshme për sa i përket dështimit për zbatimin e vendimit të Gjykatës së Apelit dhe mosregjistrimin e pronësisë së kërkuesit. Qeveria argumentoi se autoritetet nuk mund të mbaheshin përgjegjëse për mosekzekutimin e vendimit të sipërpërmendur sepse ekzekutimi i tij varej nëse kërkuesi do të merrte hapat e duhur, konkretisht ngritjen një padie ndaj ZRPP-së duke kërkuar regjistrimin e titullit të tij në regjistrin e tokës dhe ankimimin kundër vendimit të përmbartimit për mbylljen e procedurave përmbartimore.

92. Ankuesi kundërshtoi argumentet e Qeverisë dhe pretendonte se ai kishte shteruar të gjitha mjetet juridike vendëse që kishte në dispozicion.

### b) Vlerësimi i Gjykatës

#### i. Parimet e përgjithshme

93. Parimet e përgjithshme në lidhje me shterjen e mjeteve juridike të brendshme janë përmbledhur



në çështjet *Vučković dhe të tjerët kundër Serbisë* (kundërshtim paraprak) [DHM], nr. 17153/11 dhe 29 të tjerë, § 69-77, 25 mars 2014, 25 mars 2014) dhe *Gherghina kundër Rumanisë* ((vendim) [DHM], nr. 42219/07, §§ 83-89, 9 korrik 2015). Në veçanti, Gjykata ka pranuar se neni 35 § 1 duhet të zbatohet me njëfarë shkalle fleksibiliteti dhe pa formalizëm të tepruar. Më tej, ajo ka pranuar se rregulli i shterimit nuk është as absolut dhe as i mundur për t'u zbatuar automatikisht; me qëllim shqyrtimin nëse ky rregull është respektuar, është thelbësore të merren parasysh rrethanat e rastit individual. Kjo do të thotë, në veçanti, se Gjykata duhet të ketë konsiderata reale jo vetëm për ekzistencën e mjeteve juridike formale në sistemin juridik të Shtetit Kontraktues në fjalë, por edhe kontekstin e përgjithshëm në të cilin ata veprojnë, si dhe rrethanat personale të kërkuarit. Më pas ajo duhet të shqyrtojë nëse, në të gjitha rrethanat e kësaj çështjeje, kërkuari bëri gjithçka që mund të pritej në mënyrë të arsyeshme prej tij ose saj për të shteruar mjetet juridike vendëse (shih *Ilhan kundër Turqisë* [DHM], nr. 22277/93, § 59, GJEDNJ 2000-VII). Të vetmet mjete juridike që duhen shteruar janë ato që kanë të bëjnë me shkeljet e pretenduara dhe në të njëjtën kohë janë të disponueshme dhe të mjaftueshme (shih *Paksas kundër Lituanisë* [DHM], nr. 34932/04, § 75, GJEDNJ 2011 (ekstrakte)). Për të qenë efektiv, një mjet duhet të jetë në gjendje të korrigjojë drejtpërdrejt situatën e kundërshtuar të çështjes dhe duhet të ofrojë perspektiva të arsyeshme suksesi (shih *Vučković dhe të tjerët*, të cituar më lart, §§ 73 dhe 74, me referenca të mëtejshme). Ekzistenca e mjeteve të tilla duhet të jetë mjaft e sigurt jo vetëm në teori por edhe në praktikë, sepse në të kundërt do të mungojë aksesueshmëria e nevojshme dhe efektiviteti; i takon Shtetit të paditur të vërtetojë se këto kushte të ndryshme janë përmbushur (shih, në veçanti, *Vernillo kundër Francës*, 20 shkurt 1991, § 27, seritë A nr. 198 dhe *Akdivar dhe të tjerët kundër Turqisë*, 16 shtator 1996, §§ 65-68, *Raportet e gjyqimeve dhe vendimeve* 1996-IV). Disponueshmëria e një mjeti juridik që thuhet se ekziston, duke përfshirë qëllimin dhe zbatimin e tij, duhet të përcaktohet qartë dhe të konfirmohet ose plotësohet me praktika konkrete ose praktika gjyqësore. Kjo praktikë gjyqësore në parim duhet të jetë e përcaktuar mirë dhe të datojë që nga periudha përpara se të depozitohet kërkesa, duke iu nënshtruar përjashtimeve që mund të justifikohen nga rrethanat e veçanta të çështjes (shih

*Gherghina*, cituar më sipër, § 88, me referenca të mëtejshme).

*ii. Zbatimi i këtyre parimeve në çështjen konkrete*

94. Gjykata vëren se në çështjet e mëparshme ajo i ka rrëzuar argumentet për mosshërim të ngjashme me ato të ngritura nga Qeveria në çështjen konkrete (shih *Jasiūnienė kundër Lituanisë* (vendim), nr. 41510/98, 24 tetor 2000).

95. Gjykata vlerëson se mjetet e sugjeruara nga Qeveria – më konkretisht, kërkuari: i) që bën kërkesë për regjistrimin e titullit të tij nga ZRPP-ja; ose ii) apelimi ndaj vendimit të përmbaruesit për të ndërprerë procedurat zbatuese – nuk mund të konsiderohen si efektive për sa i përket ankesës konkrete për arsyet e mëposhtme. Për më shumë se dy dekada, edhe pasi kërkesa u paraqit në Gjykatë, ZRPP-ja e pajisi kërkuarin me arsye të ndryshme dhe në disa raste konfliktuale për mosregjistrimin e pronës së tij: urdhrat e pezullimit të Kryeministrit, fakti se regjistrimi fillestar i titujve në zonën kadastrale nuk ishte përfunduar, ose ekzistenca e titujve të mbivendosur (shih paragrafët 14, 33 dhe 34 më sipër). Vetëm në qershor 2015, 17 vjet pas kërkesës fillestare të kërkuarit për regjistrimin e titullit të tij, autoritetet kadastrale e pajisën atë vetëm me detajet bazë për titujt e mbivendosur, regjistrimet konfliktuale dhe ndërtimet joformale në tokën e tij (shih paragrafin 34 më sipër). Për këtë arsye, Gjykata nuk krijon bindjen se procedura të reja ndaj ZRPP-së do të kishin garantuar regjistrimin e titullit të kërkuarit. Gjithashtu, mospajisja e kërkuarit në kohë me detaje të mjaftueshme për kërkesat konkurruese ose regjistrimin e titujve ndaj së njëjtës tokë e ndalonin atë që të merrte masat e duhura ligjore ndaj ZRPP-së ose çdo pale të tretë që nuk ushtronte pronësi të qartë dhe jofavorizuese ndaj pjesëve të pronës së tij. Dhe po këtë ndikim pati edhe mungesa e një refuzimi transparent dhe të arsyetuar të regjistrimit nga ZRPP-ja.

96. Gjithashtu, për sa u përket specifikave të vendimit të formës së prerë nga Gjykata e Apelit dhe pamundësisë së përmbaruesit për të siguruar regjistrimin e titullit në favor të kërkuarit, është e pamundur që një apelim ndaj vendimit të përmbaruesit për të ndërprerë procedurat e zbatimit do të bënte të mundur korrigjimin e situatës. Gjykata vlerëson se disa prej arsyeve që e bënë të pamundur regjistrimin në çështjen e kërkuarit ishin të natyrës strukturore (shih paragrafët 68 më sipër dhe 135 më poshtë) dhe preknin një fushë të gjerë, ku vendimet



për kthimin e tokës kundërshtoheshin ose vlerësoheshin si të dyshimta nga autoritetet.

97. Së fundmi, Gjykata vëren se një masë e caktuar pasigurie mbetet në sistemin e drejtësisë për sa i përket natyrës së mjeteve që duhej të shteroheshin në rrethana si ato në çështjen konkrete: ndërsa Gjykata Kushtetuese ka miratuar pozicionin që një mbajtës titulli i cili kërkon regjistrimin kadastral sipas fuqisë së një vendimi gjykatë të formës së prerë nuk është i domosdoshmë për të ndërmarrë procedura shtesë, pasi legjislacioni vendës dhe praktika duket se i lejojnë autoritetet kadastrale që të refuzojnë regjistrimin e urdhëruar nga gjykata në rrethana të caktuara (shih paragrafët 58, 68 dhe 71-76 më sipër). Dhe teksa Gjykata Kushtetuese i ka nxitur autoritetet që të kërkojnë zgjidhje alternative në situatat e titujve konkurrues ose regjistrimeve kadastrale, mbetet e paqartë se si duhet të jenë këto masa alternative.

98. Duhet të theksohet se pasiguria – qoftë legjislative, administrative ose që lind nga praktika të zbatuara nga autoritetet – është një faktor që duhet të merret në konsideratë në vlerësimin e sjelljes së Shtetit. Në të vërtetë, në rastin kur një çështje në interesin e përgjithshëm është në rrezik, është detyrim i autoriteteve publike që të veprojnë menjëherë, dhe në mënyrën e duhur dhe konsistente (shih *Broniowski kundër Polonisë* [DHM], nr. 31443/96, § 151, GJEDNJ 2004-V).

99. Mbështetur në sa më sipër, Gjykata vlerëson se Qeveria nuk ka treguar se mjetet e referuara ishin të përshtatshme ose efektive, veçanërisht në rrethanat e kësaj çështje. Qeveria nuk mundi që të provonte se si këto mjete do të kishin ofruar korrigjim për kërkuesin për mosregjistrimin e titullit të tij. Për këtë arsye, kundërshtimi i Qeverisë për mosshfrytëzim të mjeteve vendëse duhet të rrëzohet.

### c) Përfundim për pranueshmërinë

100. Gjykata arrin në përfundimin se kjo kërkesë nuk është e pambështetur në fakte sipas interpretimit të nenit 35 §3 (a) të Konventës. Gjithashtu, ajo konstaton se nuk janë paraqitur arsye të tjera për shpalljen e saj të papranueshme, dhe për këtë arsye e deklaron të pranueshme.

## B. Meritat

### 1. Parashtrimet e palëve

101. Kërkuesi pretendonte se refuzimi i vazhdueshëm nga autoritetet përkatëse për të regjistruar titullin e tij në regjistrin e tokës solli një

ndërhyrje në të drejtat e tij për pronën, dhe se pas më shumë sesa njëzet vjetëve të drejtat e tij sipas nenit 1 të protokollit nr. 1 nuk ishin zbatuar. Gjithashtu, ai parashtrroi se për aq kohë sa titulli i tij nuk ishte regjistruar në regjistrin e tokës, ai nuk mund të ushtronte të drejtat e tij të pronësisë dhe nuk mund të merrte efektivisht pronësinë e tokës konkrete.

102. Qeveria ofroi arsye të ndryshme, në kohë të ndryshme, për moszekutimin e titullit të kërkuesit: paligjshmëria e pretenduar për titullin e tij, nevoja për të realizuar regjistrimin fillestar të tokës në zonën kadastrale, urdhrat e pezullimit të Kryeministrit, dhe mbivendosja midis titujve të regjistruar të palëve të treta të shumëfishta për të njëjtën tokë.

### 2. Vlerësimi i Gjykatës

#### a) Parime të përgjithshme

103. Neni 1 i protokollit nr. 1 përmban tre rregulla kryesorë: rregulli i parë i parashikuar në fjalinë e parë të paragrafit të parë është i një natyre të përgjithshme dhe parashtron parimin për gëzimin paqësor të pronës; rregulli i dytë në fjalinë e dytë të paragrafit të parë mbulon privimin e pasurive nën disa kushte të caktuara; rregulli i tretë në paragrafin e dytë parashikon se Shtetet Kontraktuale kanë të drejtën, midis të tjerash, të kontrollojnë përdorimin e pronës në përputhje me interesin e përgjithshëm. Megjithatë, këta tre rregulla nuk janë të ndryshëm në kuptimin që nuk lidhen me njeri-tjetrin. Rregulli i dytë dhe i tretë përqendrohen në disa raste të veçantë dhe për këtë arsye duhet të interpretohen mbështetur në parimin e përgjithshëm parashikuar në rregullin e parë (shih *Sporrong dhe Lönnroth kundër Suedisë*, 23 shtator 1982, § 61, seritë A nr. 52; *Kozacıoğlu kundër Turqisë* [DHM], nr. 2334/03, § 48, 19 shkurt 2009; dhe *Vistiņš dhe Perepjolkins kundër Letonisë*, [DHM], nr. 71243/01, § 93, 25 tetor 2012).

104. Objekti thelbësor i nenit 1 të protokollit nr. 1 është të mbrojë një person nga ndërhyrja e pajustificuar e Shtetit në gëzimin e paqësor të pasurive të tij ose saj. Megjithatë, sipas nenit 1 të Konventës, çdo Palë Kontraktuale “i siguron cilitdo, sipas juridiksionit të saj, të drejtat dhe liritë e përcaktuara në Konventë”. Shkarkimi i këtij detyrimit të përgjithshëm mund të sjellë detyrime pozitive të qenësishme për garantimin e ushtrimit efektiv të të drejtave të garantuara nga Kushtetuta. Në kontekstin e nenit 1 të protokollit nr. 1 këto detyrime pozitive mund të kërkojnë që Shteti të marrë masat e nevojshme për të mbrojtur të drejtën



ndaj pronës (shih *Sovtransavto Holding kundër Ukrainës*, nr. 48553/99, § 96, GJEDNJ 2002-VI, me referenca të mëtejshme), veçanërisht kur ekziston një lidhje e drejtpërdrejtë midis masave të cilat kërkuesit i presin në mënyrë legjitime nga autoritetet dhe gëzimin efektiv të pasurive të tyre (shih *Öneryıldız kundër Turqisë* [DHM], nr. 48939/99, § 134, GJEDNJ 2004-XII).

105. Kufijtë midis detyrimeve pozitive dhe negative të Shtetit sipas nenit 1 të protokollit nr. 1 nuk kanë përkufizime të sakta (shih *Bronionskei*, cituar më sipër, § 144).

106. Kriteret që duhet të zbatohen nuk ndryshojnë në thelb edhe nëse çështja analizohet në aspektin e një detyre pozitive të Shtetit, apo në aspektin e ndërhyrjes nga një autoritet publik që duhet të justifikohet. Në të dy kontekstet vëmendje duhet të kushtohet ndaj balancës së drejtë që duhet të vendoset midis interesave konkurrues të individit dhe të një komuniteti në tërësi. Gjithashtu është e vërtetë se qëllimet e përmendura në nenin 1 të protokollit nr. 1 mund të kenë relevancë në vlerësimin e bërë nëse është vendosur një balancë e drejtë midis kërkesave të interesit publik të përfshirë dhe së drejtës themelore të kërkuesit ndaj pronës. Në të dy kontekstet, Shteti gëzon një margjinë të caktuar vlerësimi në përcaktimin e hapave që duhet të merren për të siguruar pajtueshmërinë me Konventën (ibid., § 144).

107. Gjykata duhet të vendosë – pavarësisht faktit nëse reagimi mund të karakterizohet si ndërhyrje ose si një mosreagim, ose një kombinim i të dyjave – nëse paragjykimi ndaj kërkuesit ishte i justifikueshëm sipas parimeve përkatëse. Vlerësimi i proporcionalitetit kërkon një shqyrtim të përgjithshëm të interesave të ndryshëm në fjalë, duke mbajtur në konsideratë se Konventa ka për qëllim të mbrojë të drejtat që janë “praktike dhe efektive” (shih *Beyeler kundër Italisë* [DHM], nr. 33202/96, § 114, GJEDNJ 2000-I). Gjithashtu, në çdo rast ku përfshihet një pretendim për shkelje të nenit 1 të protokollit nr. 1, Gjykata duhet të gjykojë nëse për shkak të veprimit ose mosveprimit të Shtetit, personit në fjalë i është dashur të përballojë një barrë joproporcionale (shih *Isb-Mbreiti i Greqisë dhe të tjerë kundër Greqisë* [DHM], nr. 25701/94, § 89, GJEDNJ-XII). Ky vlerësim përfshin edhe natyrën e ndërhyrjes, sjelljen e kërkuesit dhe atë të autoriteteve shtetërore (shih *Perdigão kundër Polonisë* [DHM], nr.

24768/06, § 68, 16 nëntor 2010 dhe *Székérsits kundër Hungarisë*, nr. 58171/09, § 40, 16 shtator 2014).

108. Në shqyrtimin e pajtueshmërisë të justifikimeve të paraqitura nga Qeveria, Gjykata thekson rëndësinë e veçantë të parimit të “qeverisjes së mirë”. Ajo kërkon që në rastin kur një çështje me interes të përgjithshëm është me rrezik, veçanërisht kur çështja prek të drejtat themelore të njeriut si të drejtat e pronës, autoritetet publike duhet të veprojnë në kohë dhe në mënyrën e duhur, dhe mbi të gjitha në mënyrë konsistente (shih *Beyeler*, cituar më sipër, § 120; *Öneryıldız*, cituar më sipër, § 128; *Megadat.com SRL kundër Moldavisë*, nr. 21151/04, § 72, GJEDNJ 2008; dhe *Moskal kundër Polonisë*, nr. 10373/05, § 51, 15 shtator 2009). Veçanërisht, është detyra e autoriteteve publike të minimizojnë rrezikun e gabimeve dhe të sigurohen se gabimet nuk janë korrigjuar në një mënyrë që vendos barra joproporcionale ndaj individëve të përfshirë (shih për shembull *Lelas kundër Kroacisë*, nr. 55555/08, § 74, 20 maj 2010 dhe *Toşcuță dhe të tjerë kundër Rumanisë*, nr. 36900/03, § 37, 25 nëntor 2008).

#### **b) Zbatimi i këtyre parimeve në çështjen konkrete**

109. Çështja e parë që duhet të adresohet është natyra precize e ndërhyrjeve në të drejtat e kërkuesit ndaj tokës përkatëse, që i përket dy kategorive specifike. Së pari, Gjykata vëren se regjistrimi kadastral në sistemin ligjor shqiptar nuk është një kusht për vlefshmërinë e titullit ndaj pronës së paluajtshme, ose për marrjen e pronësisë së kësaj prone, në kundërshtim me kërkesat e kërkuesit (shih paragrafin 80 më sipër). Nga ana tjetër, regjistrimi është i nevojshëm për të mundësuar ndryshimin e pronës dhe transaksione të tjera me palët e treta, edhe pse kërkuesi nuk ka pretenduar se nuk ka mundur të kryejë ndonjë transaksion specifik. Në të njëjtën kohë, është e qartë se refuzimi i tejzgjatur nga autoritetet kadastrale për të regjistruar titullin e kërkuesit ka dëmtuar sigurinë e titullit dhe gëzimin e pashqetësuar të kërkuesit të pasurive të tij, veçanërisht duke lejuar regjistrimin e kërkesave konkurruese nga palët e treta për të njëjtën tokë teksa kërkesa e kërkuesit për regjistrim ishte refuzuar në mënyrë të vazhdueshme. Qeveria nuk ka ofruar detaje për rrethanat dhe kronologjinë e kërkesave të palëve të treta, ose arsyet se përse atyre kërkesave i është dhënë prioritet nga autoritetet kadastrale përkundërt kërkesave të hershme të kërkuesit për regjistrimin e titullit të tij, dhe nuk është



kundërshtuar fakti se regjistrimet konkurruese janë pasqyruar në regjistrin e tokës.

110. Së dyti, rezulton se një sërë ndërtimesh informale, të paautorizuara janë ndërtuar nga palë të treta gjatë viteve në tokën e kërkuarit. Për të përcaktuar nëse ka ndodhur një privim nga pasuritë sipas interpretimit të rregullit të dytë nga këto ndërtime, Gjykata nuk duhet të kufizohet në shqyrtimin e faktit nëse ka pasur heqje pronësie apo shpronësim formal, por duhet të shikoj përtej këtij sfondi dhe të hetojë realitetet e situatës për të cilën është bërë ankesa. Duke qenë se Konventa ka për synim të garantojë të drejtat që janë “praktike dhe efektive”, duhet të përcaktohet nëse kjo situatë ka shkaktuar një shpronësim *de facto* (shih *Sporrong dhe Lönnroth*, cituar më sipër, § 63 dhe *Carbonara dhe Ventura kundër Italisë*, nr. 24638/94, § 60, GJEDNJ 2000-VI). Kërkuarisi nuk ka marrë asnjë masë ligjore për të kundërshtuar këtë posedim të pafavorshëm dhe nuk ka paraqitur asnjë shpjegim të bindshëm për pamundësinë e tij për ta bërë një gjë të tillë. Sidoqoftë, ka qenë zgjedhja e legjislaturës shqiptare që t'i japë prioritet kërkesave *de facto* të personave që kërkojnë të legalizojnë ndërtimet joformale përkundërt interesave të pronarëve të tokës bujqësore në të njëjtën pozitë, si edhe kërkuarisi, të cilët do të marrin kompensim financiar në vend të pronës. Veçanërisht, sipas nenit 12(2)(ç) të ligjit nr. 20/2020, rezulton se regjistrimi i titullit të kërkuarit ndaj atyre pjesëve të pronës që janë zënë në mënyrë të paligjshme nga palët e treta nuk është më i mundshëm, dhe pasi të jenë legalizuar, pronësia e tokave të zëna i është transferuar ose do t'i transferohet pronarëve të ndërtimeve pa leje. Për pasojë, ato pjesë të tokës së kërkuarit janë shpronësuar në mënyrë efikase dhe në parim ai ka të drejtën të kërkojë kompensim sipas ligjit vendës. Gjykata do të adresojë dy llojet e ndërhyrjes.

*i. Ndikimi i përgjithshëm për gëzimin e pasurive*

111. Duke qenë se vendimi i Gjykatës së Apelit konfirmonte titullin e kërkuarit dhe se për këtë arsye ai kishte një pretendim të detyrueshëm që vinte prej atij vendimi, që nuk u ekzekutua kurrë, rrethanat e çështjes konkrete mund të shqyrtohen në aspektin e një ndërhyrje në mbështetje të fjalisë së parë të paragrafit të parë të nenit 1 të protokollit nr. 1 që parashikon parimin e gëzimit paqësor të pronës në terma të përgjithshëm (shih *Sabin Popescu kundër Rumanisë*, nr. 48102/99, § 80, 2 mars 2004 dhe *Ramadhi dhe të tjerë kundër Shqipërisë*, nr. 38222/02, §

77, 13 nëntor 2007). Nga ana tjetër, duke qenë se arsyet e parashikuara nga Qeveria për mosregjistrimin e titullit të kërkuarit i referohen edhe çështjeve strukturore në lidhje me regjistrimin e titujve brenda fushës më të gjerë në të cilën ndodhet prona, dhe në të vërtetë në nivel kombëtar, situata e kërkuarit mund të interpretohet se vjen si pasojë e dështimit të autoriteteve në mbajtjen e regjistrave mjaftueshëm të saktë dhe për të garantuar procedurat e duhura ligjore për regjistrimin e pasurive të paluajtshme. Edhe pse fakti se titulli i kërkuarit ndaj pronës nuk ishte regjistruar në regjistrin e tokës nuk përbën një pengesë për zotërimin, Gjykata vlerëson se regjistrimi i titujve konkurrues të palëve ndaj tokës konkrete ka prekur ndjeshëm sigurinë e titullit të kërkuarit.

112. Në çështjen konkrete, parashtrimi kryesor i kërkuarit është se Shteti i paditur, pasi i kishte dhënë të të drejtën ndaj pronës, në vijim e kishte bërë të pamundur për kërkuarin – me anë të pengesave dhe mosveprimet të tij të përsëritur – që të përfitonte nga ajo e drejtë. Faktet e çështjes, për këtë arsye, mund të shqyrtohen në aspektin e një pengese ndaj ushtrimit efektiv të së drejtës së mbrojtur nga neni 1 i protokollit nr. 1 dhe një dështimi në sigurimin e asaj të drejte.

113. Duke mbajtur në konsideratë rrethanat specifike të çështjes konkrete, Gjykata vlerëson se është e panevojshme që ta kategorizojë në mënyrë strikte shqyrtimin e saj si pjesë e detyrimeve pozitive të Shtetit, apo si pjesë e detyrës negative të Shtetit për t'u tërhequr nga çdo ndërhyrje e pajustificuar në gëzimin paqësor të pronës. Gjykata do të vendosë nëse veprimet e Shtetit shqiptar – pavarësisht nëse këto veprime mund të karakterizohen si një ndërhyrje ose dështim për të vepruar, ose si kombinim i të dyjave – ishin të justifikueshme mbështetur në argumentet e paraqitura nga Qeveria.

*a) Titujt e mbivendosur dhe hartat kadastrale me të meta*

114. Një prej arsyeve kryesore të paraqitura nga Qeveria për refuzimin për të regjistruar titullin e kërkuarit kishte lidhje me ekzistencën e kërkesave konkurruese ndaj së njëjtës tokë, pavarësisht faktit se titulli i kërkuarit nuk rezulton të jetë kundërshtuar nga ndonjë palë e tretë. Gjykata vëren se titujt e mbivendosur rezultojnë të jenë një problem i përhershëm dhe i vazhdueshëm në procesin e kthimit të pronave të shpronësuar nga regjimi komunist, shkaktuar pjesërisht për shkak se autoritete të ndryshme kanë dhënë akte pronësi





palëve të ndryshme mbështetur në kuadro ligjorë të njëjtë ose të ndryshëm (shih paragrafin 68 më sipër).

115. Gjykata ka trajtuar problematika të njëjta në çështjen *Preda dhe të tjerë kundër Rumanisë* (nr. 9584/02 dhe 7 të tjerë, §§ 134-40, 29 prill 2014), ku konstatoi se edhe pse mekanizmi i ngritur nga një ligj i ri parashikonte një grup me mjete korrigjuese efektive për lloje të ndryshme rrethanash, ai nuk kishte ndonjë dispozitë të një natyre procedurale apo përmbajtësore që të mund të adresonte korrigjimin në situatat për të cilat ekzistonin vendimet e formës së prerë që bënë të vlefshëm tituj për të njëjtin truall. Ky përfundim specifik u rikonfirmua në çështjet *Dickman dhe Gion kundër Rumanisë* (nr. 59012/17 dhe 27 të tjerë, § 222, 8 nëntor 2022). Në çështjen e fundit dhe më të afërt kronologjikisht, Gjykata vlerësoi se autoritetet kombëtare kishin bërë më herët me dije se ekzistenca e kërkesave të mbivendosura dhe të vlefshme për të njëjtën pronë, për të cilën titujt tashmë ishin lëshuar për palë të treta me anë të procedurave tejet kontestuese, ishte problematike dhe në kundërshtim me parimet për mbrojtjen e pronës dhe të sigurisë juridike.

116. Një faktor tjetër që ka ndikuar në këtë problem është ekzistenca e hartave kadastrale me të meta, që mbetet një çështje problematike në Shqipëri pavarësisht përpjekjeve që janë bërë për një regjistrim përfundimtar dhe të formës së prerë të tokës (shih paragrafët 68 dhe 70 më sipër). Hartat kadastrale nuk janë mbajtur saktë dhe përmbanin gabime, duke përfshirë regjistrime paralele për të njëjtën tokë, si në situatën e tokës së kërkuarit. E teksa në Gjykatë nuk është paraqitur informacioni përkatës në lidhje me rrethanat e kërkesave të palëve të treta konkurruese në çështjen konkrete, ajo thekson konstatimet e përgjithshme të Komisionit të Venecias në lidhje me mungesën e hartave të besueshme kadastrale, që listojnë një sërë shkaqesh për këtë situatë (shih paragrafin 68 më sipër). Një nga detyrat kryesore për Agjencinë Shtetërore Kadastrale të sapokrijuar ishte krijimi dhe administrimi i një regjistri kombëtar kadastral ku do të duhej të regjistroheshin të gjithë titujt (shih paragrafin 54 më sipër).

117. Ligji nr. 7843/1994 për regjistrimin e pasurive të paluajtshme parashikonte një sistem modern regjistrimi sipas parcelave. Sidoqoftë, për shkak të mungesës së një përpjekjeje kombëtare për regjistrimin fillestar sistematik, procesi i regjistrimit fillestar zgjati për shumë kohë dhe shumë prej të

dhënave rezultuan të ishin jo të besueshme dhe kishin nevojë për korrigjim (shih paragrafin 68 më sipër), duke shkaktuar mjaft problematika për regjistrimin e pasurive. Duke iu referuar përgjigjeve të ZRPP për kërkuarin, vonesat për realizimin e procesit fillestar të regjistrimit në zonën ku gjendej prona e tij ishte njëra prej arsyeve kryesore për mosvijimin me regjistrimin e titullit të tij të pronësisë.

*β) Urdhrat e pezullimit të Kryeministrit*

118. Refuzimi fillestar i ZRPP-së Vlorë për të regjistruar titullin e kërkuarit mbështetej në urdhrat e lëshuar nga Kryeministri (shih paragrafin 14 më sipër) në lidhje me verifikimet që do të duhej të kryeshin nga ekzekutive për të gjitha aktet e titujve të pronësisë dhe regjistrimet e pronave në zonën e Ujit të Ftohtë, ku gjendej toka e kërkuarit.

119. Gjykata vëren se nuk ka të dhëna se këta urdhra, apo ndonjë vlerësim, apo gjendje mbështetur në ta, iu komunikuan ndonjëherë kërkuarit në mënyrë që ai të mund të ndërmerrete procedura bë lidhje me to. Qeveria nuk ka paraqitur në Gjykatë ndonjë dokument që është rezultat i procedurave administrative konkrete, edhe pse autoritetet i përdorën si argument për të justifikuar refuzimin e pretendimit të kërkuarit për regjistrimin e pronës së tij për disa vite. Më tej, Gjykata vëren se regjistrimi i titujve të tjerë konkurrues për të njëjtën tokë gjatë të njëjtës periudhë, disa prej të cilëve rezultojnë edhe të mbivendosen me njeri-tjetrin, sugjerojnë se efekti pezullues i urdhrave të Kryeministrit nuk është zbatuar në mënyrë të vazhdueshme.

120. Gjykata konstaton se lëshimi i urdhrave të Kryeministrit, që duket të kenë pasur një efekt pezullimi për vendimet e gjykatave dhe vendimet e tjera detyruese, për të cilin Qeveria nuk ka paraqitur një bazë të qartë ligjore dhe me një mungesë transparence për palët e prekura, është shkak për shqetësim serioz dhe nuk mund të shërbejë si justifikim i pranueshëm për mosekzekutimin e titullit të kërkuarit. Këto akte kanë pasur efekt negativ në dhënien e titullit të pronës kërkuarit dhe e kanë penguar atë që ta regjistronte pronën e tij në mënyrën e duhur.

*γ) Legjislacioni dhe praktika vendëse për refuzimin e ZRPP-së për të kryer regjistrimet me urdhër gjykatë*

121. Në çështjen konkrete, kërkuari u përball me refuzimin e ZRPP-së – një autoritet administrativ – për të proceduar me regjistrimin e titullit që i ishte



njohur me anë të një vendimi gjykate të formës së prerë, dhe që ishte konfirmuar më tej nga Komisioni i Tokës. Gjykata vëren se pavarësisht nëse vendimi i formës së prerë që duhej të ekzekutohej merrte formën e një vendimi gjykate ose të një vendimi dhënë nga një autoritet administrativ, si legjislacioni vendës edhe Konventa kërkojnë zbatimin e tij (shih *Nuri kundër Shqipërisë*, nr. 12306/04, §28, 3 shkurt 2009). Siç është theksuar tashmë (shih paragrafin 97 më sipër), në sistemin ligjor vendës ekziston një nivel pasigurie në lidhje me qasjen e duhur që duhet të ndiqet në një situatë të tillë.

122. Praktika gjyqësore e Gjykatës Kushtetuese ka gjykuar se ZRPP-ja është një autoritet administrativ që duhet të veprojë në përputhje me vendimet gjyqësore ose urdhrat ekuivante, dhe të procedojë me regjistrimet e urdhëruara pa vënë në dyshim vlefshmërinë e tyre. Një konstatim ndryshe nga kjo gjë do të çonte në mënyrë të pashmangshme në një shkelje të së drejtës për gjykim të drejtë pasi kjo do të shkaktonte një mosekzekutim të vendimeve. Në praktikë e saj gjyqësore, Gjykata Kushtetuese ka vlerësuar se kërkesa që palët të ndërmerrenin procedura të tjera gjyqësore ose administrative do të vendoste një barrë të tepërt ndaj tyre. Në përputhje me këtë praktikë gjyqësore, ishte përgjegjësia e autoriteteve publike në çështjen konkrete që të identifikonin dhe të eksploronin metoda të tjera alternative për të zbatuar të drejtat ndaj pronës së kërkuarit, dhe jo të paraqisnin pengesa apo arsye për të mos regjistruar pronën në emrin e tij.

123. Në të njëjtën kohë, legjislacioni vendës, në gjendjen e tij aktuale, autorizon autoritetet kadastrale të refuzojnë të regjistrojnë tituj të rinj, duke përfshirë ata tituj që kanë ardhur si pasojë e një urdhri gjykate, në rastin kur përplasen me një titull ekzistues të regjistruar dhe nëse vendimi përkatës nuk ka zgjidhur çështjen e pretendimeve konkurruese thelbësore të palëve të prekura. Në raste të tilla, mbajtësi i ri i titullit këshillohet të nisë procedura të reja gjyqësore (shih paragrafin 74 më sipër). Praktika ligjore dhe administrative duket se i jep mbështetje të njëjtës qasje, më konkretisht që ZRPP-ja duhet t'i refuzojë tituj të tillë dhe t'i udhëzojë palët ta çojnë çështjen në gjykatë në të gjitha rastet kur ata përballen me tituj të mbivendosur ose mosmarrëveshje të tjera në lidhje me pronën (shih paragrafin 74 më sipër). Gjykata pranon nevojën e dukshme për të shmangur regjistrimin disa herë të të

njëjtut truell, por Qeveria nuk ka provuar se ndryshimet strukturore të identifikuar nga Gjykata Kushtetuese në lidhje me respektimin e autoritetit të vendimeve të formës së prerë dhe nevojën për të gjetur zgjidhje alternative në këtë kontekst janë adresuar në mënyrë të pranueshme.

*δ) Mungesa e procedurave të qarta në rastet e titujve të mbivendosur*

124. Në përditësimin e saj të fundit më 28 shkurt 2023 për mosregjistrimin e titullit të kërkuarit, Qeveria iu referua kryesisht faktit se vendimi i Gjykatës së Apelit ishte bërë i pamundur për t'u zbatuar në periudhën e ndërhyrjes duke qenë se palët e treta tashmë zotëronin aktet e titullit të pronësisë të lëshuar për të njëjtin truell. Megjithatë, Qeveria nuk ka paraqitur ndonjë informacion në lidhje me procedurat e ndjekura për regjistrimin e atyre titujve dhe nuk ka ofruar asnjë zgjidhje për ankesën e kërkuarit.

125. Gjykata duhet të vlerësojë nëse procedua e zbatuar për çdo çështje i ka ofruar kërkuarit mundësinë e drejtë për të mbrojtur interesat e tij ose të saj (shih *Bäck kundër Finlandës*, nr. 37598/97, § 63, GJEDNJ 2004-VIII). Gjykata thekson se edhe pse neni 1 i protokollit nr. 1 nuk përmban asnjë kërkesë procedurale eksplicite, procedurat në këto çështje duhet t'i ofrojnë individit një mundësi të arsyeshme për kalimin e çështjes së tij apo të saj tek autoritetet përkatëse me qëllim e kundërshtimit në mënyrë efektive të masave që ndërhyjnë në të drejtat e garantuara me anë të atij parashikimi. Gjykata bën një analizë të detajuar në përcaktimin nëse ky kusht është përmbushur (shih, për shembull, *Jokela kundër Finlandës*, nr. 28856/95, § 45, GJEDNJ 2002-IV).

126. Gjykata konstaton se procedurat e ZRPP-së nuk ishin transparente dhe të aksesueshme për kërkuarin për sa u përket përpjekjeve të tij për të regjistruar titullin e tij për truallin konkret. As ZRPP-ja dhe as Qeveria nuk kanë ofruar shpjegime në lidhje me kriteret e zbatuara në çështjen konkrete nga autoritete për të vendosur se cilin titull do të regjistrojnë të parin dhe për çfarë arsyes. Përpjekja e para e kërkuarit për të regjistruar titullin e tij ishte në vitin 1999, dhe nuk ka asnjë tregues që përpara asaj date të jenë paraqitur kërkesa të tjera për regjistrim në lidhje me të njëjtën tokë. Ajo procedurë nuk u plotësua kurrë, dhe pyetjet e tij në lidhje me arsyet për këtë gjë nuk morën kurrë përgjigjen e duhur.



127. Pas urdhrit të ekzekutimit të lëshuar më 22 dhjetor 2004, kërkuesi, përveç nisjes së procedurave të ekzekutimit për vendimin e Gjykatës së Apelit me anë të zyrës përmbartimore, paraqiti një sërë kërkesash pranë ZRPP-së për regjistrimin e titullit të tij. Gjatë kësaj periudhe nuk u mor asnjë masë konkrete.

128. Gjykata vëren se objektivi i ligjit nr. 20/2020 është të krijojë procedurat efektive për zgjidhjen e konflikteve midis vendimeve në konflikt me njëri-tjetrin, dhe për garantimin e kompensimit të duhur për palën që nuk mund të përfitojë nga zbatimi i një vendimi në favorin e saj për shkak të rrethanave ndërhyrëse. Sidoqoftë, këto dispozita ofrojnë një zgjidhje vetëm për çështjet ku mbivendosja e titujve është shkaktuar nga ndërtimet pa leje të një pale të tretë, ose nga shpronësimi publik i pronës, dhe nuk zbatohen për çështjet ku mbivendosja shkaktohet, për shembull, nga fakti se e njëjta tokë i është kthyer pronarëve të ndryshëm me anë të vendimeve të ndryshme të Komisionit për Kthimin dhe Kompensimin e Pronës. Në skenarin e fundit, legjislacioni vendës thjesht parashikon se palët duhet të ndërmarrin procedura të reja gjyqësore (shih paragrafin 63 më sipër), pavarësisht faktit se ata mund të mbajnë tituj të vlefshëm për një periudhë të gjatë, dhe se konflikti mund të jetë kryesisht për shkak të gabimeve të bëra nga një ose më shumë autoritete shtetërore. Gjykata sjell në vëmendje se në çështjen *Preda dhe të tjerë*, ajo gjykoi se për paditësit nuk ekzistonte asnjë mjet i një natyre thelbësore ose procedurale në një situatë të krahasueshme me situatën me të cilën është përballur kërkuesi në çështjen konkrete (shih *Preda dhe të tjerë*, cituar më sipër, § 124).

129. Gjykata pranon se zona e Ujit të Ftohtë i nënshtrohej kuadrove të ndryshme ligjore zbatimi i të cilëve mund të ketë shkaktuar dhënien e titujve të mbivendosur, dhe se si rezultat ishin ndërmarrë një sërë procedurash administrative me qëllimin për të gjetur një zgjidhje. Sidoqoftë, asnjë prej atyre përpjekjeve nuk provoi se mund të siguronte zbatimin e duhur dhe efektiv të vendimeve të lëshuara në favor të kërkuesit. Autoritetet nuk mund të shmangin përgjegjësinë për këtë dështim duke u mbështetur në pamundësinë e supozuar objektive të zbatimit të vendimit, duke mbajtur në konsideratë se mosveprimi i autoriteteve gjatë shumë viteve ka ndikuar ndjeshëm në atë gjendje. Individët nuk duhet të detyrohen të mbajnë barrën e gabimeve të

bëra nga autoritetet publike duke iu kërkuar që të ndërmarrin procedura të tejzgjatura dhe të kushtueshme (shih *Văleanu dhe të tjerë*, cituar më sipër, § 247). Praktika gjyqësore vendëse e kohëve të fundit sugjeron se këto problematika janë ende një problem i vazhdueshëm në Shqipëri (shih vendimin e Gjykatës së Lartë nr. 116, i datës 4 prill 2023, referuar në paragrafin 73 më sipër).

130. E teksa nuk i takon Gjykatës që të përcaktojë zgjidhjet precize që duhet të ndërmerren nga autoritetet vendëse në një kontekst të tillë sfidues që është pasojë e zhvillimeve komplekse historike, krijimi i procedurave efikase dhe transparente dhe i një sistemi funksional për regjistrimin e pronës së paluajtshme janë përfituese për sigurimin e respektimit të të drejtave të pronarëve të pronave të paluajtshme. Në këto rrethana, duhet të arrihet në përfundimin se garancitë procedurale të ofruara kërkuesit në nivel vendës nuk i dhanë atij mundësinë për të kundërshtuar efektivisht mosveprimet e kundërshtuara.

*ii. Shpronësimi de facto i tokave të legalizuara*

131. Gjykata thekson se legalizimi dhe regjistrimi i katër ndërtimeve pa leje në truallin e kërkuesit përbën një formë privimi nga zotërimet që është e asimilueshme me shpronësimin për pjesën e tokës që është zënë ekskluzivisht nga ato ndërtime (shih paragrafin 34 më sipër). Edhe pse ligji përkatës nuk përdor termin “shpronësim” dhe nuk parashikon për një procedurë formale shpronësimi, është e qartë se një ndërhyrje e tillë përbën një “privim nga prona” sipas interpretimit të fjalisë së dytë të paragrafit të parë të nenit 1 të protokollit nr. 1.

132. Gjykata mban në konsideratë faktin se kërkuesi ka kontribuar në këtë situatë ku e gjen veten duke mos marrë masa apo duke mos ndërmarrë procedura që synojnë të parandalojnë ose ndalojnë posedimin e pafavorshëm ose ndërtimin e paligjshëm nga palët e treta në tokë e tij. Babait të kërkuesit i ishte dhënë përdorimi i kësaj toke në vitin 1991 dhe titulli i pronësisë i ishte kthyer në vitin 1996 (shih paragrafët 5 dhe 6 më sipër). Megjithatë, kërkuesi nuk ka parashtruar se ka bërë përpjekje të marrë posedimin e tokës ose të ndërmarrë procedura për marrjen e posedimit të saj, pavarësisht se është pronari i saj legjitim. Kërkuesi nuk ka përfituar nga mjetet ligjore të vëna në dispozicion të tij të tilla si procedurat civile për të rimarrë pronësinë dhe për të përftuar regjistrimin e kësaj kërkesë në



mbështetje të nenit 197 të Kodit Civil (shih paragrafin 40 më sipër). Një masë e tillë do të kishte bërë të mundur parandalimin e disa prej problemeve me të cilat po përballlet kërkuesi.

133. Më tej, Gjykata vëren se mbështetur në kuadrin përkatës ligjor, titulli për pjesët e zëna të tokës rezulton të jetë transferuar në fund të procesit të legalizimit për pronarët e ndërtimeve të paautorizuara, që kanë mundur të përfitojnë regjistrimin e pronësisë së tyre për ato pjesë në regjistrin e tokës. nuk është më e mundur për kërkuesin që të përftojë regjistrimin e pronësisë së tij për ato pjesë specifike të pronës së zënë nga ndërtime të paautorizuara, duke nënkuptuar se këto pjesë janë shpronësuar prej tij dhe ai ka fituar të drejtën të kërkojë kompensim në përputhje me nenin 24(1) të ligjit nr. 20/2020 (shih *Saraç dhe të tjerë kundër Turqisë*, nr. 23189/09, § 73, 30 mars 2021 dhe *Yavuz Özden kundër Turqisë*, nr. 21371/10, § 87, 14 shtator 2021; shih edhe paragrafin 65 më sipër). Pa paragjykuar efikasitetin e përgjithshëm të këtij mjeti, Gjykata vlerëson se kërkuesi nuk ka treguar se ai ka aplikuar për një kompensim të tillë në mbështetje të regjimit ligjor të zbatueshëm. Për këtë arsye, Gjykata arrin në përfundimin se është shkelur neni 1 i protokollit nr. 1 për sa ka të bëjë me ato pjesë specifike të tokës.

### c) Përfundim

134. Gjykata vëren se mënyra me të cilën autoritetet publike trajtuan situatën e kërkuesit në çështjen konkrete nuk ishte koherente dhe i mungonte transparenca. Veçanërisht, autoritetet i dhanë kërkuesit një sërë arsyes për refuzimin për të regjistruar pronën e tij, disa prej të cilave e bënë të besonte se prona do të regjistrohej në fund të gjithçkaje. Vetëm më 1 qershor 2015, ZRPP-ja Vlorë e informoi kërkuesin për herë të parë se prona e tij mbivendosej me pronat tashmë të regjistruara të palëve të tjera private (shih paragrafin 34 më sipër).

135. Gjykata vëren se çështjet që shkaktuan mosekzekutimin e vendimit të formës së prerë në lidhje me titullin e pronës së kërkuesit rezultonin të ishin të një natyre strukturore duke shkuar përtej kësaj çështjeje specifike. Ndërhyrja nga ekzekutivi me titujt e pronësisë, hartat kadastrale me të meta, mungesa e procedurave të qarta për situatat e përbashkëta të konflikteve, dhe mospërputhjet në praktikën ligjore vendëse në lidhje me pajtueshmërinë me regjistrimin me urdhër gjykate të gjitha kanë kontribuar në dështimin për të regjistruar

pronën e kërkuesit për më shumë se njëzet e gjashtë vjet.

136. Detyrimet pozitive sipas nenit 1 të protokollit nr. 1 të Konventës kërkojnë që autoritetet vendëse të marrin hapa praktikë për t'u siguruar se vendimet në lidhje me të drejtën e pronësisë së kërkuesit ishin të zbatueshme dhe jo të bllokua nga veprimet ose mosveprimet e autoriteteve publike (krahaso me *Văleanu dhe të tjerë*, cituar më sipër, §§ 247-52). Duke mos mbajtur një regjistër të rregullt për pronat e paluajtshme, duke pezulluar procedurat e regjistrimit mbështetur në urdhrat e lëshuar nga Kryeministri dhe regjistrimin e titujve të palëve të treta pa transparencë të mjaftueshme, autoritetet vendëse e lanë kërkuesin në një gjendje pasigurie në lidhje me realizimin e të drejtave të tij sipas Konventës.

137. Për sa ka të bëjë me pjesën e tokës që nuk ishte e zënë nga ndërtimet e paautorizuara, përgjegjësia kryesore për mosregjistrimin e titullit të kërkuesit bie mbi autoritetet vendëse (shih *mutatis mutandis Drăculeț kundër Rumanisë*, nr. 20294/02, §§ 47-50, 6 dhjetor 2007). Gjykata vlerëson se edhe nëse mosveprimi i kërkuesit për të marrë ose ripërvetësuar pjesën e tij të tokës nga palët që e kishin zënë atë ka ndikuar në mosekzekutim, një gjë e tillë nuk mund të justifikojë autoritetet nga detyrimi i tyre për të ekzekutuar një vendim të formës së prerë dhe detyrues që njeh një titull të ekzekutueshëm përgjatë një periudhe kohore të tejzgatur.

138. Gjykata arrin në përfundimin se dështimi i autoriteteve për të respektuar vendimin gjyqësor të formës së prerë dhe detyrues vendoste ndaj kërkuesit një barrë joproporcionale dhe të tepërt, dhe se autoritetet nuk kanë mundur të vendosin një balancë të drejtë midis kërkesave të interesit publik nga njëra anë, dhe së drejtës së kërkuesit për të gëzuar në mënyrë paqësore pasuritë e tij, nga ana tjetër. Për këtë arsye, është shkelur neni 1 i protokollit nr. 1 të Konventës në lidhje me atë pjesë të tokës që nuk është e zënë nga ndërtimet e paautorizuara.

### III. PRETENDIME TË TJERA PËR SHKELJE TË KONVENTËS

139. Kërkuesi u ankua edhe në mbështetje të nenit 6 § 1 dhe nenit 13 të Konventës për dështimin e autoriteteve që të ekzekutonin vendimin e formës së prerë dhënë në favor të tij, vendim që i jepte titullin e pronësisë për tokën me sipërfaqen prej



6,700 m<sup>2</sup> dhe për kohëzgjatjen e tepërt të procedurave të ekzekutimit.

140. Pasi shqyrtoi të gjithë materialin e paraqitur pranë saj, Gjykata arrin në përfundimin se tashmë ajo kishte përcaktuar problematikën kryesore ligjore në kërkesën konkrete sipas konstatimeve në paragrafin 138 më sipër, dhe në këtë mënyrë nuk është e nevojshme që këto ankesa të shqyrtohen në mënyrë të veçantë (shih *Qendra për Burimet Juridike në emër të Valentin Câmpeanu kundër Rumanisë* [DHM], nr. 47848/08, § 156 GJEDNJ 2014).

#### IV. ZBATIMI I NENIT 41 TË KONVENTËS

141. Neni 41 i Konventës parashikon:

“Kur Gjykata konstaton se ka pasur një shkelje të Konventës ose të protokolleve të saj dhe, nëse e drejta e brendshme e Palës së Lartë Kontraktuese lejon të bëhet vetëm një ndreqje e pjesshme, Gjykata, kur është e nevojshme, i akordon shpërblim të drejtë palës së dëmtuar.”

##### A. Dëmi

###### 1. Dëm pasuror

142. Kërkuesi kërkoj një total prej 1,970,000 eurosh (EUR) për dëmin pasuror.

143. Qeveria e kundërshtoi shumën me pretendimin se nuk ishte e mbështetur në fakte dhe ishte e tepërt, duke argumentuar se vlera e tokës konkrete ishte 2,700 lek (rreth 27 euro) për metër katror.

144. Gjykata vlerëson se çështja për zbatimin e nenit 41 për dëmin pasuror nuk është gati për vendim. Për këtë arsye, është e nevojshme që çështja të rezervohet duke qenë se ekziston mundësia e një marrëveshjeje midis Shtetit përgjegjës dhe kërkuesit (Rregulli 75 §§ 1 dhe 4 i rregullores së Gjykatës).

###### 2. Dëmi jopasuror

145. Kërkuesi kërkoj 150,000 euro për dëmin jopasuror.

146. Qeveria parashtroi se shuma e kërkuar ishte e pambështetur në fakte dhe e tepërt.

147. Gjykata vlerëson se nuk kishte dyshime që kërkuesi kishte kaluar stres dhe nervozizëm për sa i përket mosekzekutimit të vendimit të Gjykatës së Apelit për konfirmimin e titullit të pronës së tij. Duke e bërë vlerësimin mbi baza të drejta dhe duke marrë në konsideratë gjetjet e saj në vendimin konkret, Gjykata i akordon kërkuesit 4,000 euro për dëmin jopasuror.

##### B. Kostot dhe shpenzimet

148. Kërkuesi kërkoj edhe 50,000 euro për kostot dhe shpenzimet e bëra në gjykatat vendëse, dhe

5,630 euro për kostot dhe shpenzimet e bëra në Gjykatë.

149. Qeveria nuk bëri komente për këto kërkesa.

150. Sipas praktikës gjyqësore të Gjykatës, kërkuesi ka të drejtën të rimbursohet për kostot dhe shpenzimet për at kohë sa kërkuesi konfirmon se këto kosto dhe shpenzime u bënë faktikisht dhe ishin të nevojshme e të arsyeshme sipas kunatit. Në çështjen konkrete, duke marrë në konsideratë dokumentet në zotërimin e saj dhe kriteret e mësipërme, Gjykata vlerëson të arsyeshme që të akordojë shumën prej 10,000 eurosh për procedurat e zhvilluara në Gjykatë dhe kostot dhe shpenzimet e bëra në procedurat vendëse, plus çdo taksë që mund t'i tarifohet kërkuesit.

PËR KËTO ARSYE, GJYKATA, UNANIMISHT,

1. *Gjykon* se i biri i kërkuesit, z. Eduart Ramaj, është në pozicionin për të vijuar procedurat konkrete në vend të tij;

2. *E shpall* ankesën e bërë në mbështetje të nenit 1 të protokollit nr. 1 të Konventës të pranueshme;

3. *Gjykon* se është shkelur neni 1 i protokollit nr. 1 të Konventës vetëm për pjesën e tokës së zënë nga ndërtimet pa leje;

4. *Gjykon* se është shkelur neni 1 i protokollit nr. 1 të Konventës për pjesën e mbetur të tokës;

5. *Gjykon* se nuk është e nevojshme që të shqyrtohen ankesat e bëra në mbështetje të nenit 6 § 1 dhe nenit 13 të Konventës në lidhje me të drejtën për t'iu drejtuar gjykatës, kohëzgjatjen e ekzekutimit të procedurave dhe mungesën e një mjeti efektiv;

6. *Vlerëson* se çështja e zbatimit të nenit 41 nuk është gati për zbatim për sa i përket dëmit pasuror që është rezultat i shkeljeve të konstatuara në çështjen konkrete, dhe sipas rrethanave:

a) *e rezervon* çështjen në fjalë;

b) *fton* Qeverinë dhe kërkuesin të paraqesin, brenda tre muajve nga data në të cilën vendimi bëhet i formës së prerë, në mbështetje të nenit 44 § 2 të Konventës, parashtrimet e tyre me shkrim për çështjen dhe, veçanërisht, të njoftojnë Gjykatën për çdo marrëveshje që Qeveria dhe kërkuesi mund të arrijnë;

c) *rezervon* procedurën e mëtejshme dhe i delegon kryetarit të Dhomës pushtetin për ta zgjidhur këtë gjë nëse është e nevojshme;

###### 7. *Gjykon*:

a) se Shteti i paditur duhet t'i paguajë kërkuesit, brenda tre muajve nga data në të cilën vendimi bëhet



i formës së prerë në përputhje me nenin 44 § 2 të Konventës, shumat e mëposhtme, që duhet të konvertohen në monedhën e Shtetit të paditur në normën e zbatueshme në datën e shlyerjes:

i. EUR 4,000 (katër mijë euro), plus çdo taksë që mund të tarifohet për dëmin jopasuror;

ii. EUR 10,000 (dhjetë mijë euro), plus çdo taksë që mund t'i tarifohet kërkuesit për kostot dhe shpenzimet;

b) se nga përfundimi i periudhës së sipërpërmendur tremujore deri në shlyerje interesi i thjeshtë do të paguhet për shumat e mësipërme në normën e barabartë me normën marginale të huadhënies së Bankës Qendrore Evropiane gjatë periudhës së mosshlyerjes plus tre pikë përqindje;

8. Rrëzon pjesën tjetër të pretendimit të kërkuesit për shpërbllim të drejtë.

Hartuar në anglisht dhe njoftuar me shkrim më 10 dhjetor 2024, në mbështetje të rregullit 77 §§ 2 dhe 3 të rregullores së Gjykatës.

**Milan Blaško**

Regjistrar

**Ioannis Ktistakis**

Kryetar

## VENDIM

**Nr. 194, datë 14.5.2025**

### NË EMËR TË REPUBLIKËS

*(Për fillimin e procedurës së falimentimit)*

Gjykata e Shkallës së Parë e Juridiksionit të Përgjithshëm Elbasan e përbërë nga:

GJYQTAR: Ardit Kuka

Asistuar nga sekretare gjyqësore znj. Erisa Çili, në Elbasan, sot, më datë 14.5.2025, në seancë gjyqësore publike, mori në shqyrtim çështjen civile, që i përket:

KËRKUES: “Raiffeisen Bank” sh.a., shoqëri aksionare, me seli në Rugën e Kavajës, Tiranë, me administrator z. Alexander Zsolnai, përfaqësuar me autorizim nga av. Edison Harizaj, i zgjedhur me Prokurën e Posaçme, datë 27.3.2025, lëshuar nga “Raiffeisen Bank” sh.a.

OBJEKTI: Hapjen e procedurave të falimentimit për shoqërinë tregtare “ORTP” sh.p.k., NIPT K62912202U, me seli në lagjen “28 Nëntori”, autostrada Elbasan–Metalurgji, Qendra Tregtare “ORTT”, me administrator z. Kadri Mehalla.

PALË PJESEMARRËSE: 1. Shoqëria tregtare “ORTT” sh.p.k., NIPT K62912202U, me seli në lagjen “28 Nëntori”, autostrada Elbasan–Metalurgji,

Qendra Tregtare “ORTT”, përfaqësuar nga administratori z. Kadri Mehalla dhe av. Ervis Qytyku, i zgjedhur me deklaram në seancë.

2. Znj. Anida Nuri, administratorja e përkohshme mbikëqyrëse e “ORTT” sh.p.k., caktuar me vendimin datë 4.4.2025 të GJSHJP Elbasan

BAZA LIGJORE: Nenet 13, 14, 15, 17, të ligjit nr. 110/2016, datë 27.10.2016, “Për falimentimin”. Nenet 41, 42, 153 dhe 334 e vijuese të Kodit të Procedurës Civile.

Gjykata e Shkallës së Parë e Juridiksionit të Përgjithshëm Elbasan, pasi administroi provat, shqyrtoi çështjen në tërësi, si dhe dëgjoi pretendimet e palëve, të cilët kërkuar:

*Përfaqësuesi i kreditorit, kërkuesit “Raiffeisen Bank” sh.a.:* Hapjen e procedurës së falimentimit. Provohet se shoqëria “ORTT” sh.p.k. është në paaftësi paguese dhe aktivet e saj nuk mbulojnë detyrimet. Referuar nenit 16 të ligjit nr. 110/2016, gjendja e paaftësisë paguese prezumohet, në qoftë se kreditori ka dështuar në ekzekutimin e një detyrimi në një procedurë të ekzekutimit të detyrueshëm gjatë periudhës së ekzekutimit vullnetar. Gjithashtu, administratorja e përkohshme ka rekomanduar hapjen e procedurës së falimentimit.

*Administratorja e përkohshme mbikëqyrëse znj. Anida Nuri:* Të çelet procedura e falimentimit. Nga raporti datë 28.4.2025 rezulton se shoqëria është në paaftësi paguese. Aktiviteti tregtar është mbyllur që në vitin 2018.

*Përfaqësuesi i shoqërisë tregtare “ORTT” sh.p.k., administratori z. Kadri Mehalla dhe av. Ervis Qytyku:* Rrëzimin e kërkesës për hapjen e procedurës së falimentimit. Shoqëria është në gjendje aftësie paguese. Pasuritë e saj dhe konkretisht objekti në pronësi të shoqërisë, ku ushtrohet aktiviteti, ka vlerë që tejkalon detyrimet. Borxhet e shoqërisë janë akumuluar, për shkak të një dënimi me gjobë nga administrata tatimore, e cila ka nxjerrë urdhër bllokimi për pasuritë e shoqërisë. Kundërvajtja administrative gjobë, penaltete dhe kamatëvonesa janë ankimuar në gjykatën administrative.

VËREN:

### I. Rrethanat e faktit

*Nga hetimi gjyqësor rezulton se:*

Kërkuesi “Raiffeisen Bank” sh.a. është shoqëri aksionare, me objekt të veprimtarisë së saj ushtrimin e veprimtarisë së kredithënies në të gjitha format e



saj, sipas legjislacionit dhe rregulloreve të Bankës së Shqipërisë si institucion financiar bankar. Shoqëria ka selinë në Rrugën e Kavajës, Tiranë dhe është subjekt i regjistruar në Qendrën Kombëtare të Biznesit, si dhe është licencuar nga Banka e Shqipërisë.

Debitori “ORTP” sh.p.k., është person juridik, shoqëri me përgjegjësi të kufizuara e regjistruar më datë 11.5.2006, me aktivitet import-eksport, shitje me shumicë dhe pakicë të mallrave dhe artikujve të ndryshëm, industrialë ushqimorë etj., me seli në Bashkinë Elbasan, lagja “28 Nëntori”, autostrada Elbasan–Metalurgji, Qendra Tregtare “ORTP”. Ortak i vetëm i saj është z. Kadri Mëhalla me kuotë 100% dhe kapital 101,000,000 lekë.

Midis klientëve të shumtë të bankës është shoqëria tregtare “ORTP” sh.p.k. Rezulton se ndërmjet “Raiffeisen Bank” sh.a. dhe shoqërisë “ORTP” sh.p.k. është lidhur kontrata e kredisë nr. 4445 rep, nr. 2584 kol., datë 20.11.2015, me anë të së cilës është dhënë kredi shuma prej 2,100,000 euro. Gjithashtu, të njëjtat palë kanë lidhur kontratën e kredisë nr. 4444 rep., nr. 2583 kol., datë 20.11.2015, me anë të së cilës është dhënë kredi shuma prej 1,900,000 eurosh. Për garantimin e detyrimit sipas kontratave të mësipërme palët kanë lidhur edhe kontratën e hipotekës nr. 4446 rep., nr. 2585 kol., datë 20.11.2015, me anë të së cilës është rënduar me hipotekë, ndër të tjera pasuria e paluajtshme “truall dhe ndërtesë”, nr. 9/366, ZK 8523, vol. 32, f. 22, me sipërfaqe 3000 m<sup>2</sup>, nga të cilat 1,346 m<sup>2</sup> ndërtesë, me adresë në Elbasan.

Kredimarrësi nuk ka qenë i rregullt me shlyerjen e kredisë dhe për këtë shkak banka i është drejtuar gjykatës, duke kërkuar lëshimin e urdhrin të ekzekutimit. Kërkesat e bankës janë pranuar. Me vendimin nr. 631, datë 27.6.2017, Gjykata e Rrethit Gjyqësor Elbasan ka lëshuar urdhrin e ekzekutimit për kontratën e kredisë nr. 4444 rep., nr. 2583 kol., datë 20.11.2015, dhe me vendimin nr. 632, datë 23.6.2017, ka lëshuar urdhrin e ekzekutimit për kontratën e kredisë nr. 4445 rep., nr. 2584 kol., datë 20.11.2015.

Kreditori ka ndërmarrë hapa të mëtejshëm për ekzekutimin e detyrimit. Në datën 13.12.2017 kreditori ka paraqitur kërkesë në Zyrën Përmbartimore “Kodra Bailiff Service” sh.p.k. për ekzekutimin e urdhrin të ekzekutimit nr. 632 akti, datë 23.6.2017 të Gjykatës së Rrethit Gjyqësor

Elbasan në ngarkim të kredimarrësit shoqërisë “ORTP” sh.p.k.

Nga ana shoqërisë përmbartimore janë ndërmarrë veprimet përmbartimore, por nuk ka mundur të vërë në ekzekutim titullin ekzekutiv, pasurinë e vënë si garanci me kontratën e hipotekës, pasurinë e paluajtshme të llojit “truall + ndërtesë”, nr. 9/366, ZK 8523, vol. 32, f. 22, me sipërfaqe 3000 m<sup>2</sup>, nga të cilat 1,346 m<sup>2</sup> me adresë në Elbasan, ankandeve, sepse mbi këtë pronë është vënë barrë hipotekare nga organet tatimore. Me shkresën nr. 1926/7-0775-17 prot., datë 26.12.2017, Zyra Përmbartimore “Kodra Bailiff Service” sh.p.k. ka njoftuar debitorin për përmbushjen vullnetare të detyrimit, duke e paralajmëruar se në të kundër do të vijohet me ekzekutimin e detyrueshëm. Me urdhrin nr. 122/7-0775-17 prot., datë 19.9.2024, Zyra Përmbartimore “Kodra Bailiff Service” sh.p.k. ka urdhëruar vënien në sekuestro konservative të llogarive rrjedhëse, depozitave dhe kredive të “ORTP” sh.p.k. dhe dorëzanësit Kadri Mëhalla. Me shkresat respektive bankat e nivelit të dytë: Fibank, OTP Bank, UBA Bank, Pro Credit Bank etj. kanë njoftuar se balancat në llogari janë negative.

Me vendimin nr. 1890/4-0775-17 prot., datë 20.12.2018, Zyra Përmbartimore “Kodra Bailiff Service” sh.p.k. ka kaluar në pronësi të kreditorit “Raiffeisen Bank” sh.a. pas ankandit të tretë të zhvilluar pasurinë nr. 2/649, Z 8524, me sip. 300 m<sup>2</sup>, ndërtesë 160.9 m<sup>2</sup>, e ndodhur në lagjen “Partizani”, Bashkia Elbasan.

Përmbartuesi gjyqësor është në pamundësi për të ekzekutuar pasuritë e paluajtshme në pronësi të hipotekuesve, për shkak të barrës hipotekare nga Drejtoria e Tatimpaguesve të Mëdhenj, Tiranë. Banka pas kaq shumë kohësh është në pamundësi për shlyerjen e detyrimit, për shkak të barrës tatimore të vendosur nga institucioni i cili nuk kryen asnjë veprim ligjor me këtë barrë dhe pronës.

Me shkresën datë 20.3.2025 “Raiffeisen Bank” sh.a. ka konfirmuar se detyrimet ndaj bankës nga shoqëria tregtare “ORTP” sh.p.k. janë në shumën 1,872,321 euro dhe 273,751,067.91 lekë dhe 11,036,247.04 lekë tarifa dhe shpenzime përmbartimore.

Rezulton se me aktin administrativ njoftim vlerësimi për detyrimet nr. 17066/7, datë 30.8.2017, është vlerësuar se detyrimet tatimore janë në vlerën 92,315,568 lekë. Akti administrativ është ankimuar në gjykatën administrative. Me vendimin nr. 777,



datë 20.3.2024, Gjykata Administrative e Shkallës së Parë Tiranë ka rrëzuar padinë në çështjen civile me palë paditës “ORTT” sh.p.k., të padituri Drejtoria e Tatimpaguesve të Mëdhenj, Drejtoria e Apelimit Tatimor dhe objekt “Deklarimin e pavlefshmërisë absolute të njoftim vlerësimit për detyrimet nr. 17066/7, datë 30.8.2017 të nxjerrë nga Drejtoria e Tatimpaguesve të Mëdhenj Tiranë dhe Deklarimin e pavlefshmërisë absolute të vendimit nr. 4, datë 14.11.2017 të Drejtorisë së Apelimit Tatimor. Ky vendim është ankimuar me shkresën datë 21.3.2025 nga përfaqësuesi i paditësit në Gjykatën Administrative të Apelit dhe çështja është në pritje për shqyrtim.

Mbështetur në nenin 16 të ligjit nr. 110/2016, “Për falimentimin”, kreditori i është drejtuar GJSHPJP Elbasan me kërkesën për hapjen e procedurës së falimentimit dhe emërimin e një eksperti kontabël që të veprojë si administrator i përkohshëm i debitorit, të cilit t’i ngarkohen këto detyra: a) të verifikojë ekzistencën e shkaqeve për të filluar procedurën e falimentimit; b) të verifikojë nëse pasuritë e debitorit mund të mbulojnë kostot e procedurave të falimentimit; c) të mbikëqyrë veprimtaritë e debitorit (nëse ka). Sipas kreditorit, pasuria e shoqërisë për të cilën kërkohet hapja e procedurave të falimentimit mjafton për përbalimin e shpenzimeve të falimentimit, pasi shoqëria ka në pronësi të saj pasurinë e paluajtshme të përshkruar më sipër.

Në zbatim të neneve 14, 18/2, 19, 21 dhe 29 të me shkresën datë 4.4.2025, Gjykata e Shkallës së Parë e Juridiksionit të Përgjithshëm Elbasan njoftoi debitorin “ORTT” sh.p.k. për të drejtën për të kundërshtuar me shkrim hapjen e procedurës së falimentimit brenda 10 ditëve, si dhe duke i bërë të ditur detyrimin për të depozituar dokumentet e përcaktuara në nenin 14 të këtij ligji, të tilla si raportin e debitorit, ekstraktin historik nga QKB-ja, bilancin dhe pasqyrat financiare të tre vjetëve të fundit, listën e pronave të luajtshme dhe të paluajtshme, listën e kreditorëve persona fizikë e juridikë, listën e debitorëve persona fizikë e juridikë etj.

Me shkresën datë prot. 14.4.2015 administratori i shoqërisë “ORTT” sh.p.k. ka përcjellë informacion mbi gjendjen e shoqërisë. Në këtë shkresë sqarohet se aktiviteti i shoqërisë është mbyllur që prej vitit 2018. Ndaj shoqërisë është marrë masë administrative nga organet tatimore si gjobë dhe

kamatëvonesa, të cilat janë kundërshtuar në gjykatën administrative. Nuk ka një listë specifike të debitorëve, por ka bashkëlidhur disa vendime gjyqësore, urdhra ekzekutimi me debitor këtë shoqëri. Gjithashtu, gjatë seancës gjyqësore depozitoi disa njoftime detyrimesh të DRT Elbasan.

Administratori i shoqërisë z. Kadri Mëhalla ka sjellë 65 vendime gjyqësore (pas depozitimit të raportit nga administratorja e përkohshme) të komunikuar me shkresën nr. 8204 prot., datë 14.4.2025, të Kancelarisë së GJSHPJP Elbasan, që sipas tij janë detyrime të papërmbyshura nga shoqëria në vite. Nga këto rezultojnë se përmbajnë detyrime vendimet sipas listës në vijim:

1. *Vendim nr. 755, datë 16.9.2016, i Gjykatës së Rrethit Gjyqësor Elbasan*, me objekt lëshim urdhër ekzekutimi, kreditor *shoqëria tregtare “Lara Dairy” sh.p.k.*, me administrator z. Ledio Braho, me seli në Tiranë, Qendër Kashar, Njësia Administrative Kashar, Fabrika e Qumështit, me detyrime me vlerë respektivisht 129,360, 61,380, 28,840, 33,990, 32,760, 61,380 lekë.

2. *Vendim nr. 5, datë 16.1.2017, i Gjykatës së Rrethit Gjyqësor Elbasan*, me objekt lëshim urdhër ekzekutimi, kreditor *shoqëria tregtare “Dilo” sh.p.k.*, me seli në Qafështamë, Bashkia Durrës, me vlerë detyrimi 340,746 lekë dhe 20,000 lekë.

3. *Vendim nr. 7, datë 13.1.2017, i Gjykatës së Rrethit Gjyqësor Elbasan*, me objekt lëshim urdhër ekzekutimi, kreditor *shoqëria tregtare “Gema Distribution” sh.p.k.*, me seli në Bashkinë Tiranë, Njësia Administrative Kashar, Mëzes, rruga “Demneri”, nd. 19, prapa “Vodafone” sh.a., me vlerë detyrimi 4,760,105 lekë

4. *Vendim nr. 45, datë 24.1.2017, i Gjykatës së Rrethit Gjyqësor Elbasan*, me objekt lëshim urdhër ekzekutimi, kreditor *shoqëria tregtare “Euro Trade Albania” sh.p.k.*, me administrator z. Ledio Braho, me seli në Tiranë, rruga “Frederik Shiroka, kulla 3, shk. 3, kati 2, nr. 2, me vlerë detyrimi 474,260 lekë.

5. *Vendim nr. 46, datë 20.1.2017, i Gjykatës së Rrethit Gjyqësor Elbasan*, me objekt lëshim urdhër ekzekutimi, kreditor *shoqëria tregtare “Euro Trade Albania” sh.p.k.*, me administrator z. Ledio Braho, me seli në Tiranë, rruga “Frederik Shiroka, kulla 3, shk. 3, kati 2, nr. 2, me vlerë detyrimi 399,526 lekë.

6. *Vendim nr. 47, datë 18.1.2017, i Gjykatës së Rrethit Gjyqësor Elbasan*, me objekt lëshim urdhër ekzekutimi, kreditor *shoqëria tregtare “Euro Trade Albania” sh.p.k.*, me administrator z. Ledio Braho,





me seli në Tiranë, rruga “Frederik Shiroka, kulla 3, shk. 3, kati 2, nr. 2.

7. *Vendim nr. 48, datë 26.1.2017, i Gjykatës së Rrethit Gjyqësor Elbasan*, me objekt lëshim urdhër ekzekutimi, kreditor *shoqëria tregtare “Albanian Distribution Developement” sh.p.k.*, me seli në Bashkinë Tiranë, Kashar, rruga “Dhaskal Todri” nr. 35, me vlerë detyrimi 4,083,704 lekë.

8. *Vendim nr. 90, datë 7.2.2017, i Gjykatës së Rrethit Gjyqësor Elbasan*, me objekt lëshim urdhër ekzekutimi, kreditor *shoqëria tregtare “Harri Lena” sh.p.k.*, me seli në Bashkinë Tiranë, Njësia Administrative Kashar, km 2, pranë HL Group, me vlerë detyrimi 218,880 lekë dhe 2,599,718 lekë.

9. *Vendim nr. 92, datë 8.2.2017, i Gjykatës së Rrethit Gjyqësor Elbasan*, me objekt lëshim urdhër ekzekutimi, kreditor *shoqëria tregtare “Sea Salt Albania” sh.p.k.*, me vlerë detyrimi 375,600 lekë.

10. *Vendim nr. 235, datë 17.3.2017, i Gjykatës së Rrethit Gjyqësor Elbasan*, me objekt lëshim urdhër ekzekutimi, kreditor *shoqëria tregtare “ABC Group” sh.p.k.*, me seli në Bashkinë Tiranë, Njësia Administrative nr. 11, rruga “Gjergj Legisi”, ish-pularia përballë magazinave “Adidas”, me vlerë detyrimi 116,430 lekë.

11. *Vendim nr. 265, datë 15.3.2017, i Gjykatës së Rrethit Gjyqësor Elbasan*, me objekt lëshim urdhër ekzekutimi, kreditor *shoqëria tregtare “FENIS” sh.p.k.*, me administrator z. Ndrec Kola, me vlerë detyrimi 319,596.2 lekë.

12. *Vendim nr. 78, datë 15.3.2017, i Gjykatës së Rrethit Gjyqësor Elbasan*, me objekt lëshim urdhër ekzekutimi, kreditor *person fizik Alban Lika*, me vlerë detyrimi 141,230 lekë, 63,500 lekë, 530,080 lekë, 58,000 lekë, 21,080 lekë, 21,080 lekë, 62,640 lekë, 59,040 lekë, 22,000 lekë, 58,000 lekë, 47,240 lekë, 108,000 lekë, 266,360 lekë, 17,880 lekë, 86,614 lekë, 40,400 lekë, 46,880 lekë, 34,960 lekë, 16,280 lekë, 125,000 lekë, 70,410 lekë, 3,170 lekë, 87,920 lekë, 54,160 lekë, 62,440 lekë, 293,340 lekë, 124,860 lekë dhe 97,920 lekë.

13. *Vendim nr. 363, datë 29.3.2017, i Gjykatës së Rrethit Gjyqësor Elbasan*, me objekt lëshim urdhër ekzekutimi, kreditor *shoqëria tregtare “Manilla” sh.p.k.*, me seli në Bashkinë Vlorë, fshati Babicë e Madhe, rruga “Vlorë-Babicë”, km 4, tuneli, me vlerë detyrimi 109,200 lekë.

14. *Vendim nr. 430, datë 28.4.2017 i Gjykatës së Rrethit Gjyqësor Elbasan*, me objekt lëshim urdhër ekzekutimi, kreditor *shoqëria tregtare “Eugen Skeremo”*

*sh.p.k.*, me seli në fshatin Plasë, Çezma e Bardhë, Bashkia Korçë, ferma e Bletëve “Morava”.

15. *Vendim nr. 435, datë 28.4.2017, i Gjykatës së Rrethit Gjyqësor Elbasan*, me objekt lëshim urdhër ekzekutimi, kreditor *shoqëria tregtare “German Brands” sh.p.k.*, me seli në Bashkinë Tiranë, rruga “Tish Daia”, 1060.

16. *Vendim nr. 429, datë 4.5.2017, i Gjykatës së Rrethit Gjyqësor Elbasan*, me objekt lëshim urdhër ekzekutimi, kreditor *shoqëria tregtare “SE& AN” sh.p.k.*, me seli në Bashkinë Durrës, autostrada Durrës–Tranë, km 3, Kompleksi i Magazinave “Euro Business 2006”, me administrator z. Selaudin Sulejmani, me vlerë detyrimi respektivisht 1,162,650 lekë, 1,162,150 lekë, 1,422,100 lekë, 2,304,000 lekë, 1,432,646 lekë, 938,272 lekë dhe 1,720,152 lekë.

17. *Vendim nr. 489, datë 12.5.2017, i Gjykatës së Rrethit Gjyqësor Elbasan*, me objekt lëshim urdhër ekzekutimi, kreditor *shoqëria tregtare “BBI Group” sh.p.k.*, me administrator z. Ergys Gashi, me seli në Bashkinë Vorë, fshati Muçaj, përballë servis “KIA Vorë”, me vlerë detyrimi respektivisht 60,000 lekë, 35,200 lekë dhe 61,200 lekë.

18. *Vendim nr. 530, datë 25.5.2017, i Gjykatës së Rrethit Gjyqësor Elbasan*, me objekt lëshim urdhër ekzekutimi, kreditor *shoqëria tregtare “Brand Distribution” sh.p.k.*, me administrator z. Bashkim Sheme, me vlerë detyrimi 324,414 lekë.

19. *Vendim nr. 575, datë 8.6.2017, i Gjykatës së Rrethit Gjyqësor Elbasan*, me objekt lëshim urdhër ekzekutimi, kreditor *shoqëria tregtare “Çini 2009” sh.p.k.*, me administrator z. Bashkim Sheme, me seli në Gjirokastër, me vlerë detyrimi 46,549 lekë.

20. *Vendim nr. 577, datë 2.6.2017, i Gjykatës së Rrethit Gjyqësor Elbasan*, me objekt lëshim urdhër ekzekutimi, kreditor *shoqëria tregtare “Çini 2009” sh.p.k.*, me administrator z. Bashkim Sheme, me seli në Gjirokastër, me vlerë detyrimi 24,990 lekë.

21. *Vendim nr. 586, datë 9.6.2017, i Gjykatës së Rrethit Gjyqësor Elbasan*, me objekt lëshim urdhër ekzekutimi, kreditor *shoqëria tregtare “KJENDY” sh.p.k.*, me administrator z. Bashkim Sheme, me seli në Tiranë, rruga “Myslym Shyri”, kulla 1, h. 1, ap. 1, me vlerë detyrimi 301,513 lekë.

22. *Vendim nr. 631, datë 27.6.2017, i Gjykatës së Rrethit Gjyqësor Elbasan*, me objekt lëshim urdhër ekzekutimi, kreditor *shoqëria tregtare “Raiffeisen Bank” sh.p.k.*, me vlerë detyrimi 273,751,067.091 lekë.

23. *Vendim nr. 642, datë 5.7.2017, i Gjykatës së Rrethit Gjyqësor Elbasan*, me objekt lëshim urdhër



ekzekutimi, kreditor *shoqëria tregtare "Llabunishti" sh.p.k.*, me administrator z. Arjan Ali, me seli në Bashkinë Korçë, rruga "Papa Llambro Ballamaci".

24. *Vendim nr. 726, datë 26.7.2017, i Gjykatës së Rrethit Gjyqësor Elbasan*, me objekt lëshim urdhër ekzekutimi, kreditor *shoqëria tregtare "HARJA" sh.p.k.*, me seli në Bashkinë Elbasan, lagjia "28 Nëntori", ish-Fabrika e Vajit.

25. *Vendim nr. 739, datë 12.9.2017, i Gjykatës së Rrethit Gjyqësor Elbasan*, me objekt lëshim urdhër ekzekutimi, kreditor *shoqëria tregtare "EHW" sh.p.k.*, me seli në Bashkinë Tiranë, rruga "Tiranë-Durrës", km 4.8, me vlerë detyrimi respektivisht 44,689.45 lekë, 79,060.44 lekë, 52,856.2 lekë, 37,650.9 lekë, 45,967.9 lekë, 79,060.44 lekë, 214,438.5 lekë, 128,598.2 lekë dhe 143,051.3 lekë

26. *Vendim nr. 760, datë 20.9.2017, i Gjykatës së Rrethit Gjyqësor Elbasan*, me objekt lëshim urdhër ekzekutimi, kreditor *shoqëria tregtare "Micro Credit Albania" sh.p.k.*, me seli në Bashkinë Tiranë, Qendra e Biznesit Star, rruga "Maliq Gjoka", me vlerë detyrimi 30,421.94 lekë.

27. *Vendim nr. 807, datë 2.10.2017, i Gjykatës së Rrethit Gjyqësor Elbasan*, me objekt lëshim urdhër ekzekutimi, kreditor *shoqëria tregtare "Bloja" sh.a.*, me seli në Bashkinë Tiranë, rruga "Konferenca e Pezës", Fabrika e Miellit "Bloja", me vlerë detyrimi 174,000 lekë.

28. *Vendim nr. 900, datë 18.10.2017, i Gjykatës së Rrethit Gjyqësor Elbasan*, me objekt lëshim urdhër ekzekutimi, kreditor *shoqëria tregtare "PRIMA" sh.p.k.*, me seli në Bashkinë Tiranë, rruga "Konferenca e Pezës", ish-Fabrika e Miellit, me vlerë detyrimi respektivisht 1,719,000, 1,400,481 dhe 1,149,634 lekë

29. *Vendim nr. 930, datë 27.1.2017, i Gjykatës së Rrethit Gjyqësor Elbasan*, me objekt lëshim urdhër ekzekutimi, kreditor *shoqëria tregtare "Pasticeri Lika" sh.p.k.*, me seli në Bashkinë Tiranë, rruga "Vasfi Samini", ish-SMT, magazina nr. 1, me vlerë detyrimi respektivisht 392,018 lekë, 36,290 lekë, 48,839.50 lekë, 3,087.50 lekë, 21,009.25 lekë, 19,427.5 lekë, 11,751.50 lekë, 64,847 lekë dhe 11,153 lekë.

30. *Vendim nr. 1, datë 10.1.2018, i Gjykatës së Rrethit Gjyqësor Elbasan*, me objekt lëshim urdhër ekzekutimi, kreditor *Ajencia Kolektive e Mbrojtjes së të Drejtave Kolektive*, me seli në Bashkinë Tiranë, rruga "Andon Zako Çajupi", me vlerë detyrimi 21,040 lekë dhe 15,840 lekë.

31. *Vendim nr. 281, datë 14.5.2018, i Gjykatës së Rrethit Gjyqësor Elbasan*, me objekt lëshim urdhër ekzekutimi, kreditor *shoqëria tregtare "Abdurramani" sh.p.k.*, me seli në fshatin Mbrostar, Bashkia Fier, me vlerë detyrimi 671,680 dhe 12,000 lekë.

32. *Vendim nr. 352, datë 25.5.2018, i Gjykatës së Rrethit Gjyqësor Elbasan*, me objekt lëshim urdhër ekzekutimi, kreditor *shoqëria tregtare "Banca Credins" sh.a.*, me seli në Bashkinë Tiranë, rruga "Vaso Pasha", nd. 8, me vlerë detyrimi 35,150,046 lekë.

33. *Vendim nr. 686, datë 9.10.2018, i Gjykatës së Rrethit Gjyqësor Elbasan*, me objekt lëshim urdhër ekzekutimi, kreditor *shoqëria tregtare "Tona Co" sh.p.k.*, me seli në Bashkinë Korçë, zona industriale në hyrje të qytetit, me vlerë detyrimi 662,162 lekë.

34. *Vendim nr. 93, datë 27.2.2018, i Gjykatës së Rrethit Gjyqësor Elbasan*, me objekt lëshim urdhër ekzekutimi, kreditor *shoqëria tregtare "Klimart Albania" sh.p.k.*, me administrator z. Maria Nikolettou, me seli në Tiranë, rruga "Teodor Keko", pranë ALPHA Bank, Unaza e Re, me vlerë detyrimi 14,508 euro, 5439.6 euro, 31,166 euro.

35. *Vendim nr. 190, datë 10.4.2018, i Gjykatës së Rrethit Gjyqësor Elbasan*, me objekt lëshim urdhër ekzekutimi, kreditor *shoqëria tregtare "Erzeni" sh.p.k.*, me seli në Bashkinë Berat, fshati Samaticë, lagjia "Qendër", me vlerë detyrimi 1,377,080 lekë.

36. *Vendim nr. 439, datë 21.6.2018, i Gjykatës së Rrethit Gjyqësor Elbasan*, me objekt lëshim urdhër ekzekutimi, kreditor *shoqëria tregtare "Orbico" sh.p.k.*, me administrator znj. Arlinda Marku, me seli në Bashkinë Tiranë, autostrada Tiranë-Durrës, km 1, me vlerë detyrimi 1,655,134.76 lekë.

37. *Vendim nr. 439, datë 21.6.2018, i Gjykatës së Rrethit Gjyqësor Elbasan*, me objekt lëshim urdhër ekzekutimi, kreditor *shoqëria tregtare "Alpha Security" sh.p.k.*, me seli në Bashkinë Elbasan, lagjia "Sul Papri", me vlerë detyrimi 660,000 lekë.

38. *Vendim nr. 1208, datë 31.12.2018, i Gjykatës së Rrethit Gjyqësor Elbasan*, me objekt lëshim urdhër ekzekutimi, kreditor *shoqëria tregtare "Alpha Security" sh.p.k.*, me seli në Bashkinë Elbasan, lagjia "Sul Papri".

39. *Vendim nr. 266, datë 29.7.2020, i Gjykatës së Rrethit Gjyqësor Elbasan*, me objekt lëshim urdhër ekzekutimi, kreditor *shoqëria tregtare "Banka e Parë e Investimeve" sh.a.*, me seli në Bashkinë Tiranë, bulevardi "Dëshmorët e Kombit", Kullat Binjake, kulla 2, me vlerë detyrimi 39,054,547 si bashkëkredimarrës.



40. *Vendim penal i formës së prerë nr. 721, datë 2.11.2021, i Gjykatës së Rrethit Gjyqësor Elbasan*, me të cilin është dënuar me gjobë në masën 334,000 lekë shoqëria tregtare “ORTP” sh.p.k., për veprën penale të “Fshehjes së të ardhurave”, të parashikuar nga neni 180/3 i Kodit Penal, me kreditor Prokuroria pranë GJSHJPJ Elbasan.

Me shkresën nr. 311, datë 7.4.2025 “OSHEE Elbasan” sh.a. ka përcjellë detajet e pagesës për “ORTP” sh.p.k. – Kadri Mëhalla dhe rezultojnë detyrime të papaguara si në vijim:

i. për kontratën me kod EL0A260088180028, debia 1,927,349.50 principal+kamatë;

ii. për kontratën me kod EL0A260001245624, debia 14,284,265.63 principal +kamatë;

iii. për kontratën me kod EL0A260131241727, debia që i takon FSHU sh.a. është në vlerën 28,816,872.02 periudha maj 2015–dhjetor 2023 pjesa e mbetur e debisë shkon për FTL sh.a.

Me shkresën nr. 2173/1, datë 8.4.2025, DRT Elbasan ka përcjellë detyrimet e prapambetura të subjektit “ORTP” sh.p.k. deri më këtë datë të përbëra nga:

i. kontributet e sigurimeve shoqërore dhe shëndetësore: 34,154,971 (tridhjetë e katër milionë e njëqind e pesëdhjetë e katër mijë e nëntëqind e shtatëdhjetë e një) lekë;

ii. tatim i mbajtur në burim: 4,732,414 (katër milionë e shtatëqind e tridhjetë e dy mijë katërqind e katërmëdhjetë) lekë.

iii. tatim mbi vlerën e shtuar: 22,026,100 (njëzet e dy milionë e njëzet e gjashtëmijë e një qind) lekë;

iv. gjoba: 1,210,000 (një milion e dyqind e dhjetë mijë) lekë;

v. tatim mbi fitimin: 169,037,111 (njëqind e gjashtëdhjetë e nëntë milionë e tridhjetë e shtatë mijë e njëqind e njëmbëdhjetë) lekë.

Subjekti ka detyrime/gjobë të papaguara shumen 231,151,596 (dyqind e tridhjetë e një milion e njëqind e pesëdhjetë e një mijë e pesëqind e nëntëdhjetë e gjashtë) lekë. Subjekti është në status pasiv prej datës 26.2.2019.

Me qëllim për të mbrojtur interesat e kreditorëve dhe miradministrimin e shoqërisë, me GJSHJPJ Elbasan caktoi si administratorë të përkohshme mbikëqyrëse znj. Anida Nuri. Me vendimin nr. 194, datë 4.4.2025, GJSHJPJ Elbasan ka vendosur: “1. Pranimin e kërkesës së kreditorit “Raiffeisen Bank” sh.a., për marrjen e masës së përkohshme ndaj debitorit “ORTP” sh.p.k., me administrator z. Kadri

Mëhalla, dhe seli në adresën: Bashkia Elbasan, lagja “28 Nëntori”, autostrada Elbasan–Metalurgji, Qendra Tregtare “ORTP”, për caktimin e administratorit të përkohshëm mbikëqyrës dhe marrjen e masave të përkohshme përpara fillimit të procedurës së falimentimit. 2. Caktimin e administratorit të përkohshëm mbikëqyrës znj. Anida Nuri, me adresë: Bashkia Tiranë, rruga “Babë Rexha”, p. 10/1, shk. 2, ap. 27, T, cel. +355694059730 për të mbikëqyrur shoqërinë tregtare “ORTP” sh.p.k., me NIPT K62912202U për administrimin e pasurive të saj të luajtshme dhe të paluajtshme. 3. Urdhërohet ndalimi i debitorit “ORTP” sh.p.k. për të disponuar pasurinë në çdo mënyrë që është jashtë veprimtarisë normale të aktivitetit. 4. Administratorit të përkohshëm mbikëqyrës znj. Anida Nuri ngarkohet me këto detyra: a) Të kontrollojë veprimet e debitorit dhe të raportojë masa të mëtejshme, të cilat mund të konsiderohen të nevojshme për administratorin e falimentimit. b) Të japë mendim me shkrim nëse është e nevojshme fillimi i procedurës së falimentimit, që përfshin: i. për të verifikuar nëse ekzistojnë shkaqe për të filluar procedurën e falimentimit; ii. për të verifikuar nëse pasuritë e debitorit mund të mbulojnë kostot e procedurave të falimentimit; iii. për të mbikëqyrur veprimtaritë e debitorit; iv. për të dhënë një opinion nëse është e nevojshme të vendosen masa të përkohshme për të siguruar pasuritë. 5. Administratori i përkohshëm ka të drejtë të hyjë dhe të hetojë në mjediset e debitorit. 6. Debitori duhet të lejojë administratorin e përkohshëm që të kontrollojë librat dhe shënimet e tij dhe t’i vendosë në dispozicion të gjithë informacionin e nevojshëm. 7. Shpërblimi për veprimtarinë si administrator i përkohshëm i falimentimit në shumën 100,000 (njëqind mijë) lekë i ngarkohet debitorit. 8. Këto masa janë me efekt 30 (tridhjetë) ditë nga data e dhënies së vendimit dhe humbasin efektet pas kalimit të këtij afati. 9. Një kopje e këtij vendimi, t’i njoftohet debitorit shoqërisë tregtare “ORTP” sh.p.k., që ngarkohen me afishimin e tij në adresën e internetit, nëse ka të tillë. 10. Një kopje e këtij vendimi, t’i njoftohet administratorës së përkohshme mbikëqyrëse znj. Anida Nuri. 11. Një kopje e këtij vendimi të shpallet publikisht në këndin e njoftimeve të Gjykatës së Shkallës së Parë e Juridiksionit të Përgjithshëm Elbasan dhe në adresën e internetit të kësaj gjykate. 12. Një kopje e këtij vendimi të depozitohet në



Qendrën Kombëtare të Biznesit, si dhe në të gjitha autoritet publike, që sipas rastit, kërkohen nga ligji për të pasqyruar shënimet përkatëse. 13. Një kopje e këtij vendimi t'i njoftohet Agjencisë Kombëtare të Falimentimit. 14. Ky vendim përbën titull ekzekutiv dhe është menjëherë i ekzekutueshëm. 15. Kundër këtij vendimi lejohet ankim i veçantë në Gjykatën e Apelit të Juridiksionit të Përgjithshëm, brenda 5 (pesë) ditëve nga e nesërmja e njoftimit të arsyetuar”.

Ndër të tjera në këtë vendim administratores së përkohshme mbikëqyrëse iu ngarkua si detyrë që të japë mendim me shkrim nëse është e nevojshme fillimi i procedurës së falimentimit, që përfshin këto çështje: i. për të verifikuar nëse ekzistojnë shkaqe për të filluar procedurën e falimentimit; ii. për të verifikuar nëse pasuritë e debitorit mund të mbulojnë kostot e procedurave të falimentimit; iii. për të mbikëqyrur veprimtaritë e debitorit; iv. për të dhënë një opinion nëse është e nevojshme të vendosen masa të përkohshme për të siguruar pasuritë

Me *Raportin e Administratorit të Përkohshëm të Falimentimit, datë 28.4.2025*, administratorja e përkohshme, znj. Anida Nuri, ka referuar:

*I. Lidhur me shkaqet për fillimin e procedurës së falimentimit.* Sipas vërtetimit datë 8.4.2025 të DRT Elbasan, shoqëria është në status pasiv që nga data 26.2.2019, pra nuk ka ushtruar aktivitet tregtar sipas ligjit, që nga ajo datë. Në ekstraktin historik të shoqërisë, që prej vitit 2016 e deri më 5.10.2023 ka shume urdhra përmbartimorë, për sekuestro të pasurive të “ORTT” sh.p.k. nga kreditorët e tij. Në vazhdim nuk ka heqje të urdhrave përmbartimorë, përveç pak rasteve, që tregojnë shlyerjen e detyrimeve të kreditorëve, qofshin këta furnitorë, banka, organet tatimore etj.

*Detyrimet tatimore të shoqërisë “ORTT” sh.p.k.* Drejtoria Rajonale Tatimore Elbasan, DRTE-ja ka konfirmuar me date 8.4.2025 se shoqëria ka detyrime si më poshtë:

34,154,971 lekë për detyrime për sigurimet shoqërore e shëndetësore;

22,026,100 lekë detyrime për TVSH;

174,970,525 lekë për tatim-fitimin, gjoba e interesa etj.;

Total: 231,151,596 lekë, sipas sistemit informatik tatimor.

*Detyrimet për hua të shoqërisë “ORTT” sh.p.k.* Shoqëria “ORTT” sh.p.k. ka lidhur dy kontrata kredie me “Raiffeisen Bank” sh.a., përkatësisht:

kontratë kredie, me kufi nr. 4444, datë 20.11.2015, ndërmjet “Raiffeisen Bank” sh.a. dhe “ORTT” sh.p.k.; kontratë kredie bankare nr. 4445, datë 20.11.2015, ndërmjet “Raiffeisen Bank” sh.a. dhe “ORTT” sh.p.k. Shumat e kredive janë 2,100,000 euro dhe 1,900,000 euro. Këto kredi nuk janë shlyer rregullisht dhe “Raiffeisen Bank” ka filluar procedurat përmbartimore nëpërmjet vendimeve:

- Vendim gjykate për lëshim urdhër ekzekutimi nr. 631, datë 27.6.2017, për shumën 273,751,067.91 lekë, që përfshin principalin e kredisë, interesat dhe penaltitetet

Vendim gjykate për lëshim urdhër ekzekutimi nr. 632, datë 23.6.2017, për shumën 2,001,849 euro, që përfshin principalin e kredisë, interesat dhe kamatat.

Përmbartuesi “Kodra Bailiff Service” ka lëshuar dokumentin lajmërim ekzekutimi vullnetar, datë 26.2.2017, për shoqërinë “ORTT” sh.p.k., dhe me pas ka lëshuar urdhër për vendosjen e sekuestros konservative, datë 19.9.2024, për kreditorin “Raiffeisen Bank”.

Në dosjen gjyqësore nuk ka dokumentacion që këto kredi të jenë shlyer.

- “Raiffeisen Bank” sh.a. ka siguruar huat nëpërmjet kolateralit pasuri e paluajtshme me nr. 9/366 (truall 3000 m<sup>2</sup> dhe ndërtesë 1326 m<sup>2</sup>), në pronësi të “ORTT” sh.p.k. dhe ka ndërmarrë procedurat ligjore për ekzekutimin e tyre nëpërmjet shërbimit përmbartimor, procedura të cilat nuk janë përfunduar aktualisht dhe huat nuk janë shlyer ende nga shoqëria “ORTT” sh.p.k.

Si konkluzion, shoqëria “ORTT” sh.p.k. nuk ka shlyer të gjitha detyrimet e saj në datën e maturimit, kundrejt kreditorëve të ndryshëm si “Raiffeisen Bank”, DPT, furnitorë të ndryshëm etj.

Shoqëria “ORTT” sh.p.k. është në gjendje të paaftësisë paguese.

*II. Lidhur me mbulimin e kostove të procedurës së falimentimit.* Pasuria e një shoqërie tregtare dhe detyrimet paraqiten në pasqyrat e saj financiare vjetore. “ORTT” sh.p.k. nuk ka dorëzuar në gjykatë pasqyra financiare aktuale dhe as të vitit të fundit 2024. Në ekstraktin historik nuk janë dorëzuar pasqyrat financiare që prej vitit 2016. Më poshtë po paraqesim gjendjen financiare në mënyrë të përmbledhur sipas pasqyrave financiare të vitit 2015 të dorëzuara nga shoqëria në QKB. Këto të dhëna nuk janë të njëjta për periudhën aktuale, por mund të shërbejnë si referenca. Në bazë të pasqyrave financiare të vitit 2015 (bilanci i fundit vjetor) për



“ORTT” sh.p.k. jepen këto të dhëna: aktive totale 1,496,101,744 lekë, ndërsa në vitin 2014 ka qenë 1,399,994,617 lekë. Shoqëria ka këto pasuri të paluajtshme nr. 9/366, 166/911, 144/21/1, 147/16/1, 135/18, 221/12/1, 131/6, total 17,693 m<sup>2</sup> nga të cilat ndërtesë 1,454 m<sup>2</sup>. Në pasqyrën financiare 2015, toka dhe ndërtesa kanë vlerë 402,497,367 lekë. Konkludohet se pasuritë e debitorit mund të mbulojnë kostot e procedurave të falimentimit.

III. *Lidhur me mbikëqyrjen e veprimtarisë së debitorit.* “ORTT” sh.p.k. është me status pasiv në organet tatimore, pa veprimtari tregtare dhe zotëron vetëm pasuri të paluajtshme tokë dhe ndërtesë. Pasuritë e paluajtshme janë nën sekuestro, sipas procedurave përmbartimore, pra nuk mund të kryhet asnjë veprim tregtar për to. Ndërtesa është e mbyllur dhe nuk ka ruajtje fizike.

IV. *Lidhur me marrjen e masave të përkohshme.* “ORTT” sh.p.k. është shoqëri me status pasiv në organet tatimore, pa veprimtari tregtare dhe zotëron vetëm pasuri të paluajtshme toke dhe ndërtesë, të cilat janë me barrë hipotekare dhe nën sekuestro përmbartimore. Pra, nuk ka rrezik të konsiderueshëm që pronat të tjetërsohen. Në ekstraktin e shoqërisë është regjistruar administratore e përkohshme Anida Nuri. Kështu janë kufizuar veprimet e administratorit Kadri Mehalla. Nuk është e nevojshme të vendosen masa të përkohshme të tjera për të siguruar pasuritë.

Pas depozitimit të raportit të administratorit të përkohshëm mbikëqyrës, ortakut i vetëm i shoqërisë “ORTT” sh.p.k., depozitoi shkresën datën 2589/1 prot., datë 29.4.2025 të DRT Elbasan, me përmbajtje listëpagesa të periudhës janar 2016–janar 2018.

## II. Vlerësimi i gjykatës

Përpara shqyrtimit të çështjes në themel, gjykata kryesisht verifikoi parakushtet procedurale të juridiksionit, kompetencës lëndore dhe legjitimitetit procedural. Bazuar në nenin 36, 41, 42 të Kodit të Procedurës Civile, nenet 3, pika 9, dhe 11 të ligjit nr. 110/2016, “Për falimentimin”, duke qenë se debitori “ORTT” sh.p.k., ka selinë dhe qendrën kryesore të interesin në qytetin e Elbasanit, çështja përfshihet në juridiksionin gjyqësor dhe është në kompetencën lëndore e territoriale të Gjykatës së Shkallës së Parë e Juridiksionit të Përgjithshëm Elbasan.

Në nenin 3 të ligjit nr. 110/2016 përcaktohet se gjyqtar i falimentit caktohet një nga gjyqtarët e

seksionit tregtar të gjykatës përkatëse. Pavarësisht mungesës së ndarjes në seksione, në zbatim të dekretit të Presidentit të Republikës nr. 1501, datë 29.5.1996, “Për krijimin e seksioneve për gjykimin e mosmarrëveshjeve administrative, tregtare e familjare pranë gjykatave të rrethëve”, që është pjesërisht në fuqi ende sot, Gjykata e Shkallës së Parë e Juridiksionit të Përgjithshëm Elbasan është kompetente për shqyrtimin e çështjeve tregtare, sikurse çështja objekt gjykimi.

Falimentimi është procedura ligjore që zbatohet, kur shoqëria tregtare apo personi fizik tregtar nuk është në gjendje të përmbushë detyrimet e tij. Procedura e falimentimit mund të fillojë ndaj çdo debitori si person fizik ose juridik të së drejtës private, madje edhe pas prishjes së personit juridik që ende nuk është likuiduar. Procedura është, gjithashtu, e zbatueshme për shoqëritë me kapital publik ose shtetëror, të organizuara si person juridik privat. Por, subjektet publike, objekt i së drejtës administrative, nuk mund t’i nënshtrohen falimentimit. Instituti i falimentimit përmban disa veçori: *Së pari*, falimentimi ka vend kur personi juridik apo fizik nuk mund të përmbushë më detyrimet financiare. *Së dyti*, deklarimi i falimentimit kërkon ndërhyrjen e një gjykate civile, seksioni tregtar, së cilës i përcillen dokumente justifikuese. *Së treti*, procesi gjyqësor i falimentimit konsiston në likuidimin e aktiveve të shoqërisë për të rimbursuar debitorët. *Së katërti*, falimentimi sjell pasoja nëpërmjet humbjes së vendeve të punës dhe ka impakt mbi furnizuesit, klientët dhe ekonominë lokale. *Së pesti*, falimentimi mund të sjellë likuidimin gjyqësor ose riorganizimin në perspektivë të sipërmarrjes. *Së gjashti*, nga sa më sipër del se sipërmarrësit duhet të administrojnë aktivitetin e tyre me kujdes dhe të kërkojnë këshilla profesionale, me qëllim për të shmangur falimentimin dhe pasojat e dëmshme të tij.

Kjo procedurë kalon në disa etapa: *i. kërkesa për fillimin e procedurës së falimentimit, që mund të iniciohet nga debitori ose kreditori; ii. fillimi i procedurës së falimentimit; iii. mbledhja e raportimit; iv. riorganizimi dhe kur nuk është e mundur v. likuidimi; vi. përfundimi i procedurës së falimentimit*, që finalizohet me prishjen e personit juridik dhe çregjistrimin e tij nga regjistri tregtar. Gjithashtu, mund të kërkohet marrja e masave të përkohshme.

Ligjvënësi ka rregulluar në mënyrë të posaçme falimentimin me ligjin nr. 110/2016, “Për



*falimentimi*”. Ky ligj përcakton rregulla të detyrueshme, të njëjta dhe të barabarta për të lehtësuar zgjidhjen dhe shlyerjen kolektive të detyrimeve të debitorit në një procedurë falimentimi. Procedura e falimentimit synon të shlyejë në mënyrë kolektive detyrimet e debitorit përmes riorganizimit të aktivitetit ose përmes likuidimit të të gjitha pasurive të debitorit dhe shpërndarjes së të ardhurave.

Fillimi i procedurës së falimentimit mund të kërkohej nga debitori ose kreditorët në formë të shkruar dhe në përputhje me kërkesat e përcaktuara në këtë ligj. Debitori paraqet kërkesë për hapjen e procedurës së falimentimit, kur ndodhet në kushtet e: *i. paafësisë ekzistuese; ose ii. paafësisë paguese në një të ardhmeje të afërt*. Madje, debitori është i detyruar të paraqesë kërkesë për fillimin e procedurave të falimentimit, brenda 60 ditëve nga data në të cilën dinte ose duhet të dinte që është bërë i paafë të paguajë. Në rastin e subjekteve juridike, ky detyrim i takon çdo anëtar i organit drejtues. Nga ana tjetër, kërkesa mund të paraqitet nga kreditori, kur: *i. provon se debitori është në gjendjen e paafësisë paguese*. Për të paraqitur këtë kërkesë, kreditori duhet të provojë ekzistencën e një detyrimi të maturuar dhe të papaguar, referuar nenit 16/2 të ligjit. Gjendja e paafësisë paguese prezumohet në qoftë se kreditori ka dështuar në ekzekutimin e një detyrimi në një procedurë të ekzekutimit të detyrueshëm gjatë periudhës së ekzekutimit vullnetar, sipas parashikimeve të nenit 517 të Kodit të Procedurës Civile. Kërkesa e paraqitur nga kreditori i njoftohet debitorit, i cili ka të drejtë të kundërshtojë fillimin e procedurës së falimentimit.

Elementet që duhet të përmbajë kërkesë për fillimin e procedurës së falimentimit parashikohen në nenin 14 të ligjit nr. 110/2016. Kjo dispozitë përcakton, se: *“Kërkesa e debitorit për hapjen e procedurës së falimentimit mbështetet në paafësinë paguese ekzistuese të debitorit ose në paafësinë paguese në një të ardhmeje të afërt. Së bashku me kërkesën, debitori paraqet edhe dokumentacionin dhe informacionin në vijim:*

*a) raportin e debitorit, ku përcaktohen shkaqet e paafësisë paguese dhe analiza e tij për të ardhmen e biznesit;*

*b) ekstraktin historik të lëshuar nga Qendra Kombëtare e Biznesit për debitorin;*

*c) bilancin dhe pasqyrat financiare për tre vjetët e fundit të aktivitetit të debitorit. Nëse debitori ka ushtruar veprimtari për një periudhë më të shkurtër kobe, për aq sa kjo periudhë është;*

*ç) listën e pronave të luajtshme dhe të paluajtshme, përfshirë: i. vlerën e çdo pasurie në momentin e blerjes; ii. vlerën aktuale të tregut në rast se këto pasuri kanë qenë objekt i rivlerësimit; iii. vendndodhjen e pasurive; dhe/ose iv. të dhënat e regjistruara në regjistrat publikë nëse këto pasuri janë objekt i ndonjë procedure ligjore; dhe v. nëse ndonjë nga këto pasuri është vendosur si garanci, ose është objekt i ndonjë barre dhe, nëse po, vlera e kredisë së siguruar;*

*d) listë të balanceve aktuale të parave në gjendje dhe burimet e të ardhurave;*

*dh) listë të kreditorëve, të cilët janë persona fizikë, përfshirë emrat e tyre, adresat, vlerën dhe burimin e detyrimeve;*

*e) listë të kreditorëve që janë persona juridikë, përfshirë emrat e tyre, adresat, selitë, emrat e përfaqësuesve të tyre ligjorë, nëse është rasti, si dhe vlerat dhe burimin e detyrimeve;*

*ë) listë të debitorëve të debitorit, qoftë këta persona fizikë ose juridikë, përfshirë emrat e tyre, adresat, selitë, vlerat dhe burimin e kredisë;*

*f) listë të të gjitha procedurave ligjore ku debitori është palë, si paditës ose i paditur.”*

Gjykata e falimentimit vendos për fillimin e një procedure falimentimi kur plotësohen kushtet e parashikuara nga neni 29 i ligjit të posaçëm. Në këtë dispozitë parashikohet se vendimi për fillimin e procedurës së falimentimit përmban:

a) në rastin e një personi fizik, emrin, mbiemrin, atësinë, datën e lindjes, numrin personal të identifikimit dhe vendbanimin e debitorit ose, në rastin e personit juridik, emrin, llojin e veprimtarisë, numrin e identifikimit të personit të tatueshëm dhe vendbanimin;

b) caktimin e administratorit të falimentimit ose administratorit mbikëqyrës në rastet kur gjykata e falimentimit vendos regjimin e specifikuar në pikën 1, të nenit 61, të këtij ligji. Vendimi përmban emrin, mbiemrin, datën e lindjes, numrin personal të identifikimit, numrin e licencës dhe adresën e administratorit të caktuar, duke treguar nëse është një administrator falimentimi ose një administrator mbikëqyrës;

c) urdhrin që siguron botimin e një kopjeje të shkurtuar të vendimit në faqen zyrtare të gjykatës, të Qendrës Kombëtare të Biznesit dhe Fletoren Zyrtare;

ç) kërkesën ndaj çdo personi ose subjekti që pretendon të jetë kreditor i debitorit, për të paraqitur pretendimet e tij ndaj administratorit të falimentimit ose administratorit mbikëqyrës brenda 45 ditëve nga publikimi në Qendrën Kombëtare të Biznesit;



d) datën në të cilën do të mbahet mbledhja mbi raportimin, e cila caktohet jo më vonë se 120 ditë nga data e vendimit;

dh) në rastet kur lista e kreditorëve, që është bashkëlidhur nga debitori në bazë të nenit 14, të këtij ligji, është e disponueshme, gjykata e falimentimit cakton një komitet të përkohshëm të kreditorëve, përveç rastit kur për shkak të veprimtarisë së vogël të biznesit ose faktorëve të tjerë, caktimi i këtij është i papërshtatshëm. Gjykata e falimentimit cakton 3 anëtarë, përfshirë 2 kreditorët më të mëdhenj të pasiguarur dhe kreditorin më të madh të preferuar. Nëse njëra prej kategorive nuk është e disponueshme, ose nëse kreditorët refuzojnë t'i bashkohen komitetit të kreditorëve, gjykata e falimentimit cakton shumën vijuese më të madhe për secilën kategori, përveç asaj të kreditorëve fundorë. Në rast të paraqitjes së kërkesës nga kreditori/ët, gjykata e falimentimit cakton një komitet të përkohshëm të kreditorëve, nëse debitori ka paraqitur listën e kreditorëve, në përputhje me nenin 21 të këtij ligji.

Mbështetur në nenin 19 të ligjit nr. 110/2016, meqenëse debitori paraqiti kundërshtimin me shkrim, Gjykata vendosi të shqyrtojë çështjen në seancë dëgjimore, ku u thirr pala iniciuese e këtij procesi dhe debitori "ORTT" sh.p.k.

Gjykata vlerëson se kërkesa është e bazuar në ligj dhe në prova, prandaj duhet të pranohet. Kërkuesi legjitimohet për të paraqitur kërkesën për hapjen e procedurës së falimentimit, pasi provoi se është kreditor i shoqërisë "ORTT" sh.p.k., subjekt që mund të vërë në lëvizje gjykatën për kërkesë të kësaj natyre, në përputhje me nenin 16 të ligjit nr. 110/2016. Gjithashtu, provohet se shoqëria tregtare "ORTT" sh.p.k. është në kushtet e paaftësisë paguese. Nga shkresa nr. 2173/1, datë 8.4.2025, e Drejtorisë Rajonale Tatimore Elbasan, rezulton se shoqëria është e regjistruar në statusin pasiv që nga viti 2019, domethënë nuk ushtron veprimtari tregtare që prej kësaj periudhe. Domethënë nuk ka asnjë fitim për më shumë se tre vjet. Me raportin e administratorit të përkohshëm të falimentimit, datë 28.4.2025, administratorja e përkohshme znj. Anida Nuri ka rekomanduar hapjen e procedurës së falimentimit për këtë subjekt. Nga përmbajtja e këtij raporti vërehet se vetëm ndaj dy subjekteve: Drejtorisë së Tatimpaguesve të Mëdhenj dhe "Raiffeisen Bank" sh.a., ky subjekt juridik ka detyrime në vlerë përkatësisht 231,151,596 (dyqind

e tridhjetë e një milionë e njëqind e pesëdhjetë e një mijë e pesëqind e nëntëdhjetë e gjashtë) ndaj organeve tatimore lekë dhe 4,000,000 (katër milionë) euro për dy kontratat e kredisë me "Raiffeisen Bank", ndërkohë që vlera e pasurive të paluajtshme të debitorit nga një vlerësim paraprak janë 402,497,367. Duhet të mbahet parasysh se administratorja e përkohshme nuk ka përfshirë detyrime që burojnë nga kontrata të tjera, për të cilat nuk ka qenë në dijeni, sepse janë paraqitur me vonesë nga administratori i shoqërisë z. Kadri Mëhalla. Detyrimet ekzistojnë, gjithashtu, ndaj subjekteve të tjera si "OSHEE" sh.a. për tri kontrata furnizimi me energji elektrike respektivisht me vlerat 1,927,349.50 lekë, 14,284,265.63 lekë dhe 28,816,872.02. Gjithashtu, provohet se shoqëria për të cilën kërkohet hapja e procedurës së falimentimit ka detyrime të pashlyera ndaj 40 (dyzet) personave juridikë dhe fizikë të tjerë si "Lara Dairy" sh.p.k., "Gema Distribution" sh.p.k., "Euro Trade Albania", "Albanian Distribution Development" etj., me detyrime që variojnë deri në shumën 4,000,000 (katër milionë) lekë. Bilancet janë mbajtur nga shoqëria deri në vitin 2015 dhe më tej nuk ka pasqyra financiare. Pra, dukshëm aktivet nuk mbulojnë pasivet e shoqërisë dhe madje kjo procedurë duhet të kishte nisur që para disa vjetësh.

Për sa i përket pretendimit se shoqëria është rënduar dhe për rrjedhojë ndodhet në vështirësi financiare për shkak të gjobave dhe bllokimit nga organet tatimore, e cila është ankimuar, vlerësohet i pambështetur. Njoftim vlerësimi tatimor që nxirret në bazë të ligjit "Për procedurat tatimore", përbën akt administrativ. Megjithatë është kundërshtuar në rrugë gjyqësore, ky akt administrativ prezumohet i ligjshëm, deri në një vendim marrje të kundërt nga gjykatat më të larta. Me vendimin nr. 777, datë 20.3.2024, Gjykata Administrative e Shkallës së Parë Tiranë. Ankimi në Gjykatën Administrative të Apelit nuk përbën shkak për pezullimin e këtij gjykimi apo për rrëzimin e kërkesës dhe refuzimin e hapjes së procedurës së falimentimit. Dënimi me gjobë si çdo kundërvajtje administrative prezumohet se është nxjerrë në përputhje me ligjin. Çdo interpretim i kundërt do të cenonte më tej interesat e kreditorëve. Ligji nr. 110/2016 ka parashikuar në mënyrë të shprehur rastet se kur pezullohet gjykimi, por parimi bazë i përcaktuar që në nenin 5 të tij, se procedura e falimentimit nuk pezullohet ose ndërpritet, përveçse



kur është parashikuar shprehimisht ndryshe në këtë ligj.

Gjatë këtij gjykimi rezultoi se janë kreditorë dhe që për pasojë kanë të drejtë të jenë të pranishëm në vijim si “palë pjesëmarrëse”, konform nenit 3/22 të ligjit subjektet pas depozitimit të akteve shtesë nga shoqëria “ORTT” sh.p.k. konkretisht (41 subjekte): “Lara Dairy” sh.p.k., “Dilo” sh.p.k., “Gema Distribution” sh.p.k., “Euro Trade Albania” sh.p.k., “Albanian Distribution Development” sh.p.k., “Harri Lena” sh.p.k., “Sea Salt Albania” sh.p.k., “ABC Group” sh.p.k., “FENIS” sh.p.k., person fizik Alban Lika, shoqëria tregtare “Manilla” sh.p.k., “Eugen Skremo” sh.p.k., “German Brands” sh.p.k., “SE&AN” sh.p.k., “BBI Group” sh.p.k., “Brand Distribution” sh.p.k., “Çini 2009” sh.p.k., “Çini 2009” sh.p.k., “KJENDY” sh.p.k., “Raiffeisen Bank” sh.p.k., “Llabunishti” sh.p.k., “HARJA” sh.p.k., “EHW” sh.p.k., “Micro Credit Albania” sh.p.k., “Bloja” sh.a., “PRIMA” sh.p.k., “Pasticeri Lika” sh.p.k., “Agjencia Kolektive e Mbrojtjes së të Drejtave Kolektive”, “Abdurramani” sh.p.k., “Credins Bank” sh.a., “Tona Co” sh.p.k., “Klimart Albania” sh.p.k., “Erzeni” sh.p.k., “Orbico” sh.p.k., “Alpha Security” sh.p.k., “Banka e Parë e Investimeve” sh.a., Prokuroria pranë GJSHPJP Elbasan, “OSHEE Elbasan” sh.a. dhe organet tatimore të përfaqësuara nga Drejtoria e Tatimpaguesve të Mëdhenj.

Mbështetur në nenin 29, pika “dh”, të ligjit nr. 110/2016, nevojitet ngritja e komisionit të përkohshëm të kreditorëve, i cili mbikëqyr veprimtarinë e administratorit të falimentimit. Çmohet se ky komitet duhet të përbëhet nga 5 anëtarë, pasi ka një numër të konsiderueshëm kreditorësh. Në bazë të ligjit duhet të ketë në përbërje kreditorin më të madh të preferuar, por duke qenë se nuk ka të tillë sipas raportit paraprak të administratorit, mbeten të caktohen kreditorët e tjerë. Duke pasur parasysh listën e kreditorëve të depozituar nga kërkuesi dhe shumën e tyre respektive të kredive, vlerësohet se në përbërje të këtij komiteti të përkohshëm duhet të përfshihen: i. Drejtoria e Tatimpaguesve të Mëdhenj Tiranë; ii. “Raiffeisen Bank” sh.a., iii. “Euro Trade Albania” sh.p.k., iv. “Alpha Security” sh.p.k.; dhe nga v. lista e punëmarrësve z. Olsi Ismajli për organizimin e takimit me të cilët ngarkohet administratorja e falimentimit. Në zbatim të nenit 50, të ligjit nr. 110/2016, pas caktimit të komitetit të përkohshëm

të kreditorëve, mbledhja e kreditorëve në çdo moment, mund të zëvendësojë ose të caktojë një komitet të ri kreditorësh.

Për sa më sipër, nga shqyrtimi paraprak i akteve dhe raporti i administratorit të përkohshëm vërtetohet gjendja e paaftësisë paguese të debitorit “ORTT” sh.p.k., Prandaj duhet të deklarohet fillimi i procedurës së falimentimit, duke caktuar administratoren e falimentimit. Mbështetur në nenin 61, paragrafi 1 i ligjit nr. 110/2016, me qëllim ruajtjen e masës së falimentimit, vlerësohet se duhet të pezullohet aktiviteti i debitorit. Gjithashtu, duhet të ndalohet çdo veprim ekzekutimi mbi pasurinë e debitorit shoqërisë tregtare “ORTT” sh.p.k.

Duke qenë se nuk përbën pengesë ligjore, por edhe me qëllim mbrojtjen e interesave të kreditorëve, debitorëve dhe punëmarrësve të shoqërisë, nëpërmjet zhvillimit të një procedure sa më të shpejtë, si administrator i falimentimit do të caktohet i njëjti person fizik, që ka ushtruar detyrën e administratorit të përkohshëm mbikëqyrës, znj. Anida Nuri.

Administratori i falimentimit ngarkohet që të bëjë inventarizimin e të gjitha pasurive të luajtshme dhe të paluajtshme të debitorit, të përcaktojë masën e falimentimit, listën e kreditorëve sipas kategorive përkatëse ligjore (kreditorë të siguruar, të pasiguruar, preferencialë, kreditorë të procedurës së falimentimit etj.) dhe debitorëve në përputhje me aktet nënligjore, VKM-të dhe akte nënligjore të Autoritetit të Mbikëqyrjes Financiare dhe Agjencisë Kombëtare të Falimentimit, çdo detyrë tjetër të parashikuar në ligj, si dhe të paraqesë raporte me shkrim herë pas here, kur çmohet e nevojshme, ose sa herë që të kërkohet nga gjykata e falimentimit.

**Lidhur me ankimin.** Kundër vendimit për fillimin e procedurës së falimentimit lejohet ankimi në Gjykatën e Apelit të Juridiksionit të Përgjithshëm, brenda 15 (pesëmbëdhjetë) ditëve, nga e nesërmja e njoftimit. Megjithatë, referuar nenit 10 të ligjit nr. 110/2016, ankimi nuk pezullon zbatimin e vendimeve, apo të urdhrave të dhëna nga gjykata e falimentimit, me përjashtim të rasteve kur është parashikuar ndryshe në ligj.

PËR KËTO ARSYE,

Gjykata e Shkallës së Parë e Juridiksionit të Përgjithshëm Elbasan, bazuar në nenin 125, 309 e





310 të Kodit të Procedurës Civile dhe nenet 12, 14, 17, 22, 23 të ligjit nr. 10/2016, “Për falimentimin”.

#### VENDOSI:

1. Pranimin e kërkesës së kreditorit shoqërisë tregtare “Raiffeisen Bank” sh.a.

2. Deklarimin e hapjes sot, më datë 14.5.2025, ora 14:49 të procedurës së falimentimit të shoqërisë tregtare “ORTT” sh.p.k., me administrator z. Kadri Mëhalla, dhe seli në adresën: Bashkia Elbasan, lagjja “28 Nëntori”, autostrada Elbasan–Metalurgji, Qendra Tregtare “ORTT”, me administrator të përkohshëm mbikëqyrës znj. Anida Nuri.

3. Emërimin si administratore të falimentimit për shoqërinë “ORTT” sh.p.k., të znj. Anida Nuri, me adresë: Bashkia Tiranë, rruga “Babë Rexha”, p. 10/1, shk. 2, ap. 27, cel. +355694059730.

4. Pezullimin e aktivitetit të shoqërisë tregtare “ORTT” sh.p.k.

5. Ndalohet çdo veprim ekzekutimi mbi pasurinë e debitorit shoqërisë tregtare “ORTT” sh.p.k.

6. Të gjithë kreditorët e shoqërisë tregtare “ORTT” sh.p.k. kanë të drejtë të paraqesin pranë administratores së falimentit pretendimet e tyre brenda 45 (dyzet e pesë) ditëve nga publikimi në Qendrën Kombëtare të Biznesit.

7. Caktimin e komitetit të përkohshëm të kreditorëve të përbërë nga 5 (pesë) anëtare dhe konkretisht: Drejtoria e Tatimpaguesve të Mëdhenj Tiranë, “Raiffeisen Bank” sh.a., “Euro Trade Albania” sh.p.k., “Alpha Security” sh.p.k. dhe nga lista e punëmarrësve z. Olsi Ismajli për organizimin e takimit me të cilët ngarkohet administratorja e falimentimit Anida Nuri.

8. Mbledhja mbi raportimin do të zhvillohet ***pas 90 ditëve***, në datën ***14.11.2025, ora 12:00***.

9. Të gjithë kreditorët e shoqërisë tregtare “ORTT” sh.p.k. të njoftojnë menjëherë administratoren e falimentimit, për pretendimet dhe të drejtat e tyre të siguruara mbi pasuritë e debitorit.

10. Personat që kanë detyrime ndaj debitorit, shoqërisë tregtare “ORTT” sh.p.k., t’ia paguajnë dhe t’ia shlyejnë ato administratores se falimentimit znj. Anida Nuri.

11. Mbledhja e kreditorëve të shoqërisë “ORTT” sh.a., për verifikim të mbahet brenda 60 (gjashtëdhjetë) ditëve nga përfundimi i afatit të depozitimit të pretendimeve.

12. Ky vendim përbën titull ekzekutiv dhe është menjëherë i ekzekutueshëm.

13. Urdhërohet publikimi i vendimit të shkurtuar për hapjen e procedurave të falimentimit të shoqërisë “ORTT” sh.p.k. në Fletoren Zyrtare.

14. Një kopje e vendimit, për hapjen e procedurave të falimentimit të shoqërisë “ORTT” sh.p.k., t’i njoftohet administratores se falimentimit të shoqërisë “ORTT” sh.p.k. znj. Anida Nuri.

15. Një kopje e vendimit, për hapjen e procedurave të falimentimit të shoqërisë “ORTT” sh.p.k., t’i dërgohet Qendrës Kombëtare të Biznesit.

16. Një kopje e shkurtimit të këtij vendimi të afishohet publikisht në Gjykatën e Shkallës së Parë të Juridiksionit të Përgjithshëm Elbasan, si dhe në faqen e internetit të kësaj gjykate.

17. Një kopje e vendimit, për hapjen e procedurave të falimentimit të shoqërisë “ORTT” sh.p.k., t’i dërgohet Agjencisë Shtetërore të Kadastrës, Drejtoria e Përgjithshme, me qëllim njoftimin e të gjitha drejtorive vendore të Agjencisë Shtetërore të Kadastrës dhe kryerjen e veprimeve konform ligjit nr. 110/2016, “Për falimentimin”.

18. Një kopje e vendimit, për hapjen e procedurave të falimentimit të shoqërisë “ORTT” sh.p.k., t’u dërgohet të gjitha bankave të nivelit të dytë të Republikën e Shqipërisë.

19. Një kopje e vendimit, për hapjen e procedurave të falimentimit të shoqërisë “ORTT” sh.p.k., t’i dërgohet Drejtorisë së Përgjithshme të Tatimeve.

20. Një kopje e vendimit, për hapjen e procedurave të falimentimit të shoqërisë “ORTT” sh.p.k., sh.a., t’i dërgohet Agjencisë Kombëtare të Falimentimit pranë Ministrisë së Drejtësisë.

21. Një kopje e vendimit, për hapjen e procedurave të falimentimit të shoqërisë “ORTT” sh.p.k., t’i dërgohet Dhomës Kombëtare të Noterëve.

22. Urdhërohet publikimi dy herë i vendimit, të shkurtuar, për hapjen e procedurave të falimentimit të shoqërisë tregtare “ORTT” sh.p.k., në gazetën “Panorama” dhe gazeta “Shekulli”.

23. Një kopje e këtij vendimi t’u njoftohet kreditorëve sipas listës së paraqitur nga debitori në prapësimet me shkrim.

24. Në zbatim të nenit 29, paragrafi 4, administratori ngarkohet me dërgimin e një kopjeje të përmbledhur të vendimit secilit prej kreditorëve të njohur të debitorit, pavarësisht nga fakti që



kreditorët dhe çdo palë tjetër e interesuar konsiderohen të njoftuar si pasojë e shpalljes publike.

25. Shpenzimet gjyqësore i ngarkohen debitorit “ORTT” sh.p.k.

26. Kundër këtij vendimi lejohet ankim në Gjykatën e Apelit të Juridiksionit të Përgjithshëm, brenda 15 (pesëmbëdhjetë) ditëve, nga e nesërmja e njoftimit të tij.

**U shpall sot, në Elbasan, më datë 14.5.2025.**

**Gjyqtar:** Ardit Kuka

**Sekretare:** Erisa Çili



Formati 61x86/8

Shtypshkronja e Qendrës së Botimeve Zyrtare  
Tiranë, 2025

Adresa: Rr. “Nikolla Jorga”, Tiranë  
Tel./fax: +355 4 24 27 004 Tel.: +355 4 24 27 006

Çmimi 208 lekë

