

# REFORMAT INSTITUCIONALE PËR TRANSFORMIMIN E EKONOMISË SHQIPTARE NË NJË EKONOMI TREGU DHE NJË ZHVILLIM TË QËNDRUESHËM AFATGJATË: ÇËSHTJA E PRONAVE

Ardian HARRI  
Mississippi State University, Mississippi, SHBA  
ardian\_harri@yahoo.com

Lindita KOMANI  
University of Graz, Austri  
komani@edu.uni-graz.at

## *Përmbledhje*

Realiteti i sotëm reth 16-17 vjet pas ndryshimeve politike të periudhës 1990-1991, dëshmon se ekonomia shqiptare është akoma shumë larg klasifikimit ekonomi tregu. Qëllimet e këtij punimi janë të disafishta. Së pari, punimi ofron një krahasim midis pikënisjes për ekonominë shqiptare, ekonomia e centralizuar dhe pikësnyimit, ekonomia e tregut. Së dyti, duke pasur parasysh këtë pikënisje dhe pikësnyim, si edhe përvojën teorike dhe praktike Evropiane dhe botërore, punimi identifikon reformat institucionale të nevojshme për një arritje sa më të shpejtë të objektivit përfundimtar. Së treti, punimi trajton edhe ndërthurjen e reformave transformuese me ob-

jektivat për një strategji zhvillimi të qëndrueshme afatgjatë duke analizuar hipotezat e ndryshme mbi faktorët që ndikojnë në rritjen dhe zhvillimin ekonomik. Së katërti, punimi ofron alternativa për zgjidhjen e njërit prej kushteve bazë për ekonominë e tregut, pronësinë mbi tokën. Aty ku është e mundur, punimi ofron edhe krahasime midis Shqipërisë dhe vendeve fqinje të rajonit lidhur me reformat e kryera për vendosjen e sistemit të ekonomisë së tregut në ekonomitë përkatëse.

*Fjalët kyçe:* reforma institucionale, ekonomi tregu, zhvillim i qëndrueshëm, ekonomi e centralizuar, pronësia e tokës, ekonomia shqiptare

## Hyrje

Realiteti i sotshëm rreth 16-17 vjet pas ndryshimeve politike të periudhës 1990-1991, dëshmon se ekonomia shqiptare është akoma shumë larg klasifikimit ekonomi tregu<sup>1</sup>. Nga vendet e Evropës Juglindore Shqipëria, Bosnje-Hercegovina, Kroacia, Maqedonia, Serbia dhe Mali i Zi ende konsiderohen si vende në 'tranzicion' dhe vendosja e një ekonomie tregu funksionale është ndër hapat e para në procesin e integritimit të tyre në Bashkimin Evropian (BE).

Qëllimet e këtij punimi janë të disa-fishta. Duke pasur parasysh pikënisjen për ekonominë shqiptare të pas viteve 1990, që është ekonomia e centralizuar dhe pikësnyminin, që është ekonomia e tregut, punimi synon si vijon. Së pari, punimi ofron një krahasim midis pikënisjes, ekonomia e centralizuar dhe pikësnymit, ekonomia e tregut, me qëllim identifikimin e ndryshimeve që ekzistojnë midis tyre. Së dyti, duke pasur parasysh këto ndryshime, si edhe përvojën teorike dhe praktike Evropiane dhe botërore, punimi identifikon reformat institucionale të nevojshme për një arritje sa më të shpejtë të objektivit përfundimtar, një ekonomi tregu funksionale. Së treti, punimi trajton edhe ndërthurjen e reformave transformuese me objektivat për një strategji zhvillimi të qëndrueshme afatgjatë duke analizuar hipotezat e ndryshme mbi faktorët që ndikojnë në rritjen dhe zhvillimin ekonomik. Së katërti, punimi ofron alternativa për zgjidhjen e njërës prej

kushteve bazë për ekonominë e tregut, pronësinë mbi tokën. Aty ku është e mundur, punimi ofron edhe krahasime midis Shqipërisë dhe vendeve fqinje të rajonit lidhur me reformat e kryera për vendosjen e sistemit të ekonomisë së tregut në ekonominë përkatëse.

### 1. Tiparet dalluese të ekonomisë së tregut dhe ekonomisë së centralizuar

Dallimi midis dy sistemeve kryesore ekonomike, ekonomisë së tregut dhe ekonomisë së centralizuar mund të përmbledhet në përgjigjet ndaj dy pyetjeve të mëposhtme:

- Kush i zotëron faktorët e prodhimit: tokën, kapitalin, dhe fuqinë punëtore?
- Kush i merr vendimet lidhur me biznesin?

Ndërsa në rastin e ekonomisë së mirëfilltë të tregut përgjigja ndaj të dyja pyetjeve të mësipërme është *individët*, në rastin e ekonomisë së mirëfilltë të centralizuar përgjigja për të dyja pyetjet është *qeveria*.

Një konkluzion i shpejtë nga dy pyetjet e mësipërme është se për kushtet e shoqërisë shqiptare është domosdoshmëri transferimi i pronësisë mbi faktorët e prodhimit si dhe vendimarrja për çështje që lidhen me aktivitetin ekonomik nga qeveria tek individët. Më poshtë do të trajtohen faktorët prioritarë për një realizim të suksesshëm të këtij transferimi.

Krahasuar me vendet e rajonit dhe vendet e tjera ish-komuniste Shqipëria

renditet e fundit së bashku me Serbinë përse i përket pronësisë mbi faktorët e prodhimit (COHRE, 2002). Më poshtë studimi do të analizojë në mënyrë më të hollësishme njërin nga aspektet më të rëndësishme të pronësisë mbi faktorët e prodhimit, atë të pronësisë mbi tokën.

Përse i përket çështjes së lirisë ekonomike të individëve – Shqipëria renditet e 27-ta në rajonin evropian (prej 41 vendesh) dhe e 56-ta në botë (ndër 162 vende).<sup>2</sup> Sipas këtij indeksi niveli i lirisë ekonomike në Shqipëri është rritur me 0,9 përqind pikë gjatë vitit të kaluar dhe niveli i lirisë tani është 63,3%, ose 3 përqind pikë më i lartë se niveli mesatar i lirisë ekonomike në botë dhe 3,5% përqind pikë më i ulët se niveli mesatar i lirisë ekonomike në rajonin evropian.<sup>3</sup> Ndër dhjetë liritë të cilat janë objekt studimi brenda llogaritjes së këtij indeksi Shqipëria ndodhet dukshëm nën mesataren botërore në dy liri: në lirinë nga korrupsioni dhe në të drejtat e pronësisë.<sup>4</sup> Sipas Bankës Botërore Shqipëria në vitin 2008 renditet si vendi i 136-të në botë për lehtësinë e të bërit biznes në të, mjaft mbrapa me vende të tjera të Ballkanit si Maqedonia, Mali i Zi, Serbia, Kroacia, Bosnja dhe Hercegovina.<sup>5</sup>

## 2. Teoritë dhe hipotezat mbi rritjen dhe zhvillimin ekonomik

Nicol, Jano dhe Harri (2004) ofrojnë një diskutim të detajuar të hipotezave të ndryshme ekonomike lidhur me faktorët që përcaktojnë shkallën

shoqërive të ndryshme. Pesë hipotezat e ndryshme janë:

1. Hipoteza mbi kushtet fillestare dhe gjeografinë;
2. Hipoteza mbi fuqinë punëtore dhe teknologjinë;
3. Hipoteza mbi politikat ekonomike;
4. Hipotezat mbi integrimin në ekonominë botërore; dhe
5. Hipoteza mbi platformën institucionale.

Hipoteza e parë thekson kushtet fillestare si burimet natyrore, një sistem të zhvilluar arsimiti, sa më pak mosbarazi në të ardhurat dhe pronësinë mbi tokën, jetëgjatësinë e lartë / shkallën e ulët të vdekshmërisë. Ndërsa, pozita gjeografike aktualisht është e rëndësishme për vendet e Saharës Afrikane dhe Azisë qendrore, hipoteza të tjera shpjegojnë më mirë ndryshimet midis ritmeve të rritjes dhe zhvillimit ekonomik midis vendeve të ndryshme, madje edhe atyre me kushte fillestare apo pozitë gjeografike të njëjtë. Për më shumë mbi këtë hipotezë mund të shihni Dani (1994), Diamond (1997), Gallup dhe Sachs (1998), Gallup, Sachs, dhe Mellinger (1998), Sachs (2001).

Hipoteza e dytë mori shkas nga zhvillimi i Gjermanisë dhe Japonisë pas Luftës së Dytë Botërore dhe më së afërmi rritja me ritme të shpejta e shumë ekonomive aziatike, Krugman (1994), Young (1994), Collins dhe Bosworth (1996), dhe Sarel (1997). Sipas saj, progresi i fuqishëm dhe i vazhdu-

eshëm në teknologji siguron rritje të qëndrueshme ekonomike.

Si mbështetje për hipotezën e tretë shërbeu eksperiencia e disa vendeve të Azisë Lindore si Singapori, Hong Kongu, Korea e Jugut, Malajzia, etj, (Raport i Bankës Botërore "The East Asian Miracle", 1993). Shembuj të politikave ekonomike të suksesshme përfshijnë: shkallë e lartë kursimesh, politika të forta monetare dhe fiskale, taksa të ulta, hapje ndaj tregtisë, kurs këmbimi konkurrues (i lirë), një mbështetje e fuqishme për arsimin, shërbimin shëndetsor primar dhe infrastrukturën.

Hipoteza e katërt thekson rolin e tregtisë ndërkombëtare në rritjen e produktivitetit dhe të të ardhurave – përfshirja në Organizatën Botërore të Tregtisë (OBT), BE, etj. Shembuj të punimeve mbi këtë hipotezë përfshijnë Frankel dhe Romer (1999) dhe Sachs dhe Warner (1995).

Nderkohë shumë punime kanë provuar tashmë rolin primar të institucioneve në rritjen dhe zhvillimin ekonomik. Ndër punimet që kanë trajtuar rolin e institucioneve mund të përmendim Hall dhe Jones (1999), Acemoglu, Johnson dhe Robinson (2001), Rodrik dhe Subramanian (2003), Rodrik, Subramanian dhe Trebbi (2004), Savoja, Easwa dhe McKay (2004), Bhattacharyya (2005), Djankov, McLiesh dhe Ramalho (2006), midis shumë të tjerash.

Konkluzioni që mund të nxirret nga punimet e mësipërme është se cilësia e institucioneve në një shoqëri është e

një rëndësie primare. Institucionet që mbrojnë të drejtën e pronës, që vendosin kufizime mbi elitat dhe politikanët, që lejojnë akumulimin e kapitalit njerëzor, përhapjen e sipërmarrjes krijuese (entrepreneurship) dhe krijimin e tregjeve masive e gjithëpërfshirëse janë të një rëndësie përcaktuese për rritjen dhe zhvillimin ekonomik.

Ekziston një numër përkufizimesh për institucionet. Përkufizimi më i gjerë i institucioneve vjen nga North (1990, 1994), i cili i përkufizon ato si "normat mbizotëruese të sjelljes, të hapura dhe të nënkuptuara, dhe aftësia e tyre për të krijuar ambientin nxitës për sjellje të dëshiruara ekonomike."<sup>6</sup> Përkufizime të tjera më specifike përqëndrohen tek ligjet, rregullat dhe organizatat që merren me zbatimin e tyre, apo edhe më specifikisht tek, shkalla e mbrojtjes së të drejtës së pronësisë, forca e shtetit ligjor dhe shkalla e korrupsionit. Në praktikë si matës i cilësisë së institucioneve përdoret indeksi i qeverisjes (Worldwide Governance Indicators<sup>7</sup>), i cili përbëhet nga komponentët e mëposhtëm:

- 1) Vota e lirë, të drejtat politike, liritë civile dhe shtyp i lirë;
- 2) Stabiliteti politik dhe mungesa e dhunës;
- 3) Efektiviteti i qeverisë;
- 4) Lehtësia e të bërit biznes;
- 5) Shteti ligjor; dhe
- 6) Liria nga korrupsioni.

Në lidhje me funksionet e tyre institucionet klasifikohen në:

1. Institucionet *treg-krijuese* – janë

ato institucione që mbrojnë të drejtën e pronësisë si dhe sigurojnë zbatimin e kontratave. Në mungesë të tyre forcat e tregut nuk ekzistojnë ose janë shumë të dobëta. Lidhur me këtë kategori institucionesh, Shqipëria renditet e 165-ta ndër 178 vende të marra në studim dhe dukshëm mbrapa vendeve të Ballkanit si Mali i Zi, Serbia, Bosnja dhe Hercegovina, Maqedonia, Krocia.<sup>8</sup>

2. Institucionet *treg-stabilizuese* – janë institucionet që sigurojnë inflacion të ulët, qëndrueshmëri makroekonomike, dhe shmangin krizat financiare. Këtu përfshihen bankat qendrore, regjimet e kursit të këmbimit, dhe rregullat buxhetore dhe fiskale. Fondi Monetar Ndërkombëtar (2007) njih progres në fushat e politikave monetare dhe reformave strukturale në Shqipëri.<sup>9</sup>

3. Institucionet *treg-rregulluese* – janë institucionet që merren me eksternalitetet, monopolet natyrore dhe informacionin joperfekt. Këtu futen agjencitë rregullatore në telekomunikacionet, transport, dhe shërbimet financiare.

4. Institucionet *treg-legjitimuese* – janë ato institucione që ofrojnë mbrojtje sociale dhe siguracione, përfshijnë rishpërndarjen, dhe menaxhojnë konfliktet. Shembuj janë pensionet dhe sigurimet sociale, siguracion papunësie, dhe fonde të tjera sociale.

Institucionet *treg-krijuese* konsiderohen të kenë rëndësi primare edhe për rritjen dhe zhvillimin ekonomik përveç synimit fillestar që është vendosja e një ekonomie tregu edhe në rastin e Shqi-

përisë. Efekt pozitiv lidhur me rritjen dhe zhvillimin ekonomik kanë edhe institucionet *treg-stabilizuese*. Ndërkaq, institucionet *treg-rregulluese* luajnë rol pozitiv deri në një farë mase kur p.sh. kufizojnë rolin e monopoleve, por më tej efekti i tyre bëhet frenues, kur ato kthehen në barriera të biznesit. Së fundi, institucionet *treg-legjitimuese* nuk kanë ndonjë efekt të rëndësishëm lidhur me rritjen dhe zhvillimin ekonomik.

Bazuar në klasifikimin e mësipërm të institucioneve, është e qartë që theksi për rastin e ekonomisë shqiptare në momentet aktuale duhet vënë tek institucionet treg-krijuese. Pikërisht ky është objekti në vazhdim i këtij artikulli, pra trajtimi i njërit prej këtyre institucioneve, atë të të drejtës së pronësisë. Midis të tjerash kjo pjesë e artikullit ofron një alternativë të detajuar për një nga problemet kyç të çështjes së pronësisë – legalizimin e zotërimeve jo të ligjshme.

### 3. Çështje të veçanta: Pronat

Ne e fillojmë diskutimin lidhur me çështjen e pronave me renditjen e disa fakteve dhe problemeve mbi këtë çështje në Shqipëri. Wheeler dhe Waite (2003) theksojnë mungesën e tregut të tokës si një rregullator i shpërndarjes së tokës ndërmjet pronarëve të ligjshëm. Ndërkaq Lemel (2000) vë në dukje mungesën e investimeve mbi tokën. Lemel gjithashtu konkludon se tendenca e mosinvestimit në pronat e të parëve rrjedh edhe nga njohja dhe respekti i ngulitur thellë për pronat e trashë-

guara nga të gjithë pronarët si edhe dyshimi që shpërndarja e 1991-it mund të anulohet. Pra, aktualisht ekziston një mospërputhje midis institucioneve e rregullave informale - respekti për pronën e të parëve, dhe ligjeve e institucioneve formale (duke filluar me ligjin 7501) - bazuar akoma në një mentalitet komunist<sup>10</sup>. Një shembull tjetër i këtij mentaliteti ofrohet edhe nga strategjia e Ministrisë së Bujqësisë. Kjo Ministri ka pasur në strategjinë e saj të zhvillimit lidhjen e kontrolluar të fermave të mëdha e të mekanizuara me firmat e prodhimit të ushqimit (MBU, Raporti Vjetor 2002) – pra një vazhdimësi e tendencës së kontrollit të shtetit mbi ekonominë ndërkohë që një funksion i tillë (rregullimi i marrëdhënieve midis aktorëve privatë) në një ekonomi tregu të mirëfilltë realizohet nga forcat e tregut. Ndërkohë në Strategjinë e re Sektoriale të Bujqësisë dhe Ushqimit e hartuar në 2007 nga kjo Ministri është integruar në vizionin principi i konkurrueshmërisë në

përputhje me kushtet e vendosura nga BE në kuadër të procesit të MSA.<sup>11</sup>

Përsa i përket problemeve në fushën e pronësisë, janë dy probleme kryesore lidhur me pronat. Së pari, është problemi i kthimit dhe/ose kompensimit të pronave të ish-pronarëve (përfshirë tokat bujqësore/rurale dhe ato urbane/truall). Së dyti, është problemi i legalizimit të zotërimeve ilegale dhe zgjidhja e konfliktit me ish-pronarët.

#### *Kthimi/kompensimi i tokave bujqësore*

Tabela 1 e marrë nga Aliko (2001) pasqyron gjendjen e pronësisë mbi tokën bujqësore deri para reformës agrare të 1946-s. Siç shihet nga tabela, deri në kryerjen e reformës vetëm 50,000 ha ose 12.7% e tokës ishte në pronësi shtetërore. Pjesa më e madhe e tokës, mbi 60%, ishte në pronësi të pronarëve të mesëm e të vegjël, të cilët përbënin rreth 83% të të gjithë pronarëve. Pjesa tjetër, rreth 27% e sipërfaqes ishte në pronësi të pronarëve të mëd-

	Numër (%)	Hektarë (%)
Tokë shtetërore		50,000 (12.7%)
Pronarë të mëdhenj	4,720 (3%)	105,587 (26.9%)
Pronarë të mesëm e të vegjël	128,961 (83.1%)	237,666 (60.4%)
Pronarë pa tokë	21,544 (13.9%)	
Totali	155,225 (100%)	393,353 (100%)

**Tabela 1: Gjendja e pronësisë mbi tokën bujqësore deri para reformës agrare të vitit 1946** (Burimi: H. Aliko, 2001)

henj që përbënin vetëm 3% të të gjithë pronarëve. Ndërkaq pjesa e atyre që nuk zotëronin tokë në pronësi por e punonin atë (Aliko i konsideron këta si "pronarë pa tokë") përbënte rreth 14% të të gjithë pronarëve.

Tabela 2 ndërkaq jep gjendjen e pronësisë mbi tokën bujqësore në vitin 1990 para zbatimit të ligjit 7501. Siç shihet nga tabela, në vitin 1990 vetëm 4.3% e tokës ishte në pronësi private. Pjesa më e madhe ishte në pronësi të kooperativave, 71.6%, dhe pjesa e mbetur, 24.1%, ishte në pronësi të shtetit. Është e rëndësishme të vihet në dukje, se sipërfaqja totale e tokës në vitin 1990, në krahasim me atë të vitit 1946 është rreth 310,000 ha (ose 79%) më e madhe.

Rreth 568,000 ha toka bujqësore u

shpërndanë deri në 2005<sup>12</sup>, duke filluar me ligjin 7501, midis 420,600 familjeve fshatare.

Gjithashtu u shpërnda ndërmjet punëtorëve të ish-fermave shtetërore një e pjesë e tokave pronë shtetërore – 123,334 ha nga 300,000 ha u shpërndanë deri në 2005 tek 91,000 familje<sup>13</sup>.

Tabela 3 pasqyron gjendjen e pronësisë mbi tokën truall në 1999 për gjashtë qytete kryesore.

Siç shihet nga tabela, shteti në 1999 zotëronte në pronësi një pjesë të madhe të këtyre pronave, specifikiisht 52.7%.

Nga rezultatet e mësipërme vihet re se sasi të konsiderueshme tokash bujqësore dhe truall ende janë në pronësi shtetërore. Gjithashtu në pronësi shtetërore janë edhe 75% e pyjeve dhe

Tokë shtetërore	Kooperativa	Privat	Totali
Hektarë (%)	Hektarë (%)	Hektarë (%)	Hektarë
170,000 (24.1%)	504,000 (71.6%)	30,000 (4.3%)	704,000

**Tabela 2: Gjendja e pronësisë mbi tokën bujqësore në vitin 1990.**

(Burimi: Vjetari Statistikor, 1991)

Tokë shtetërore	Private	E përzjerë	Totali
Hektarë (%)	Hektarë (%)	Hektarë (%)	Hektarë
3,982 (52.7%)	3,366.4 (44.6%)	205 (2.7%)	7,553.4

**Tabela 3: Gjendja e pronësisë mbi tokën truall në vitin 1999 për gjashtë qytete kryesore** (Burimi: Land Tenure Center, U. of Wisconsin/USAID 2003, fq. 48)

33% e kullotave, përkatësisht, rreth 760,000 ha pyje dhe rreth 160,000 ha kullota<sup>14</sup>. Ndërkaq, nuk ishte e mundur të grumbullojmë të dhëna mbi gjendjen e pronësisë mbi sipërfaqet në zonat bregdetare.

Nga sa më sipër mund të konkludohet se ekziston mundësia për një kompensim fizik të ish-pronarëve, pra pronarëve të para 1946-s. Siç u përmend më lart, një nga problemet lidhur me çështjen e pronësisë është edhe konflikti i krijuar midis ish-pronarëve dhe pronarëve të rinj të krijuar pas 1991-it. Alternativat e ofruara për zgjidhjen e këtij konflikti, të paktën ato të diskutuara gjerësisht në publik, përfshijnë:

- Kompensimin fizik (të plotë ose të pjesshëm - kufij të përmendur janë deri në 60 apo 100 ha) të ish-pronarëve;
- Kompensimin financiar (të plotë ose të pjesshëm) të ish-pronarëve;
- Një kombinim i kompensimit fizik me atë financiar.

Tre alternativat e mësipërme në pamje të parë mund të duken si të ndryshme nga njëra-tjetra, por në të vërtetë dallimet midis tyre janë thjesht dallime vetëm në formë dhe jo në përmbajtje apo rezultate. Për ta parë këtë, mjafton të shqyrtojmë rastin e kompensimit financiar. Nëse ky kompensim bëhet ashtu siç duhet, mbi bazën e vlerës aktuale të tokës, atëherë dallimi i vetëm midis kompensimit fizik dhe atij financiar është vetëm në formë, nga kapitale të paluajtshme (toka në këtë rast) në kapitale financiare. Edhe ky dallim do të eliminohej plotësisht,

nëse kompensimi fizik shoqërohet (sipas një prej varianteve të diskutuara publikisht) me dhënien ish-pronarëve të së drejtës për të qenë ata të parët që mund të blejnë ish-pronat e tyre kur ato ofrohen për shitje.

Pra forma e kompensimit të ish-pronarëve nuk është thelbi i zgjidhjes së çështjes së pronësisë. Thelbi i zgjidhjes së çështjes së pronësisë ka të bëjë me mënyrën e shpërndarjes dhe/ose rishpërndarjes së pronësisë midis pronarëve të ndryshëm dhe specifikisht midis ish-pronarëve dhe pronarëve të rinj. Nga diskutimi i mësipërm në lidhje me gjendjen e pronësisë mbi tokën para 1946-s dhe pas 1990-s mund të konkludohet se në pjesën më të madhe ishte plotësisht e mundur mënjanimi i konflikteve midis ish-pronarëve dhe pronarëve të rinj. Në këtë kuadër duhet kuptuar edhe roli negativ i ligjit 7501, i cili në vend që të ndihmonte në eliminimin në maksimum të rasteve konfliktuale, bëri të kundërtën duke krijuar konflikte edhe aty ku ato nuk ekzistojnin<sup>15</sup>. Një alternativë zgjidhje në rastin e konflikteve do të ofrohet më poshtë në kuadër të diskutimit të problemit të legalizimit të zotërimeve ilegale.

#### *Legalizimi i zotërimeve ilegale*

Aktualisht vlerësohet se janë rreth 90,000 raste<sup>16</sup> të zotërimeve ilegale. Rreth 60%, ose 54,000 e këtyre rasteve kanë bërë deklaratimet dhe aplikimet për legalizim sipas ligjit 9304 *Për Legalizimin dhe Urbanizimin e Zonave Informa-*



le.<sup>17</sup> Struktura ligjore për këtë proces ka ndryshuar sipas ndryshimeve politike në qeverisje, megjithatë pika kryesore mbetet përcaktimi se si dhe sa duhet të paguajnë zotëruesit ilegalë.

Sipas një projektligji të qeverisë aktuale pronarëve të zotërimeve ilegale do t'u kërkohet të paguajnë midis 100,000 dhe 400,000 lekë (përafërsisht EUR 800-3,200) për të realizuar legalizimin.<sup>18</sup> Nga ana tjetër pronarët ligjorë do të kompensohen nga buxheti i shtetit gjatë një periudhe disa-vjeçare të papërcaktuar qartë.<sup>19</sup>

Si disa nga problemet me versionin e qeverisjes aktuale mund të rendisim:

- Ky version shpërblen dhe nxit veprimet antiligjore.

- Zotëruesit ilegalë fitojnë pronësinë menjëherë, ndërsa pronarët ligjorë duhet të presin disa vite për kompensimin e plotë.

- Kompensimi për pronarët ligjorë nuk është gjë tjetër veçse një transferim nga e gjithë shoqëria shqiptare tek këta pronarë nëpërmjet buxhetit të shtetit - një barrë jo e drejtë për shoqërinë shqiptare.

- Për më tepër, kompensimi për pronarët ligjorë mbetet peng i ndryshimeve politike në qeverisje, nëse qeveritë e ardhshme kërkojnë ta ndryshojnë atë për qëllime politike.

Në vazhdim po paraqesim një alternativë ndaj versionit të qeverisjes aktuale. Sipas kësaj alternative, zotëruesi ilegal i paguan pronarit ligjor vlerën e pronës sipas çmimeve të tregut në

momentin që legalizohet/hipotekohet pronë. Në rastin kur zotëruesi ilegal nuk është në gjendje të paguajë shumën e kërkuar, atëhere përdoret një nga instrumentat më të përdorur në vendet e zhvilluara, sidomos për blerjen e pronave të paluajtshme që është kreditimi. Aktualisht sektori privat bankar në Shqipëri ofron kredi për blerje toke deri në shumën maksimale prej EUR 150,000 dhe afat kohor 25 vjeçar (Buri: Banka Amerikane e Shqipërisë 2007). Për shembull: për një pronë me sipërfaqe 500 m<sup>2</sup>, me çmim EUR 70/m<sup>2</sup>, vlera e llogaritur është EUR 35,000. Kreditimi për një periudhë 25 vjeçare me normë interesi midis 8% dhe 9% (BASH) rezulton në një pagesë mujore midis EUR 270 dhe Euro 294.

Ndër anët pozitive të alternativës së propozuar përmendim:

- Kjo alternativë kompenson plotësisht dhe menjëherë pronarët ligjorë.

- Zotëruesit ilegalë fitojnë pronësinë menjëherë dhe paguajnë për këtë pronësi ashtu si në çdo vend tjetër.

- Shoqëria shqiptare nuk ngarkohet me një barrë të padrejtë, kompensimi i zotërimeve ilegale.

- Çështja zgjidhet përfundimisht dhe me marrëdhënie midis organizmave private, përkatësisht, zotëruesit, pronarit të ligjshëm dhe bankës ashtu siç do të ishte e përshtatshme në frymën e ekonomisë së tregut.

- Buxheti i shtetit lirohet nga përgjegësia e kompensimit të pronarëve ligjorë.

- Kapitalët financiarë nga këto shkëmbime midis aktorëve privatë injektohen menjëherë në ekonominë shqiptare duke u bërë kështu edhe burim rritjeje ekonomike.

Nën alternativën e propozuar detyrimet e shtetit janë si më poshtë:

- Të krijohë dhe plotësojë bazën ligjore për të mundësuar financimin nga bankat private të zotëruesve jo-ligjorë.

- Të shërbejë si garantues i këtyre kredive. Në rast mospagese të kredisë nga zotëruesit, shteti bëhet përkohësisht pronari i pronës dhe kompensim bankën private për sasinë e papaguar të kredisë. Prona në fjalë shitet për të siguruar fondet e transferuar bankave private. Ideja e ndërhyrjes së shtetit në rast mospagimi është për të ofruar një shtysë për bankat private për financimin e kredive të tilla. Në një rast të tillë kuadri ligjor mund të parashikojë norma më të ulta interesi për këto kredi, meqenëse rreziku për bankat private eliminohet si rezultat i garancisë së shtetit.

- E rëndësishme në suksesin e kësaj alternative është edhe investimi nga ana e shtetit në ndërtimin e infrastrukturës rrugore, energjetike, telekomunikacioneve, shkolla, qendra shëndetsore, etj., në këto zona. Efekti direkt i këtij investimi është punësimi i banorëve të këtyre zonave. Efekte indirekte janë rritja e standartit të jetesës, rritja e vlerës së jetesës, rritja e vlerës së pronave në këto zona, ulja e numrit të rasteve të mospagesave, dhe së fundi

edhe fitimi i votave të këtyre zonave.

#### 4. Përfundime

Ky punim synon të ofrojë ndryshimet prioritare që duhen ndërmarrë nga shoqëria shqiptare për përfundimin e fazës së tejzgjatur të tranzicionit ekonomik të 16-17 viteve të fundit. Duke analizuar hipotezat e ndryshme mbi faktorët që ndikojnë në rritjen dhe zhvillimin ekonomik, punimi konkludon se vendosja e institucioneve cilësore në shoqërinë shqiptare është e një rëndësie primare. Për më tepër, duke u nisur nga situata aktuale e ekonomisë shqiptare është e qartë që theksi duhet vënë tek institucionet treg-krijuese. Institucionet që mbrojnë të drejtën e pronës, që vendosin kufizime mbi elitat dhe politikanët, që lejojnë akumulimin e kapitalit njerëzor, përhapjen e sipërmarrjes krijuese (entrepreneurship) dhe krijimin e tregjeve masive e gjithëpërfshirëse janë të një rëndësie përcaktuese për rritjen dhe zhvillimin ekonomik të shoqërisë shqiptare në përgjithësi dhe për përfundimin e fazës së tranzicionit në veçanti.

Lidhur me trajtimin e të drejtës së pronësisë, si njërit prej institucioneve më të rëndësishme, artikulli konkludon se disa kushte të domosdoshme duhen përmbyshur për zgjidhjen e këtij problemi. Këto kushte janë ndryshimi i mentalitetit komunist të deritanishëm të vendimmarrësve në trajtimin e kësaj çështje, njehsimi i ligjeve formale me normat joformale prezente në shoqërinë shqiptare, specifikisht

respekti për pronat e trashëguara, pasi vazhdimi i mospërputhjes do të përbëjë gjithnjë bazë për konflikt. Me fjalë të tjera, kjo do të thotë rishikim/ndryshim i legjislacionit ekzistues mbi pronat që të reflektojë të njëjtin vlerësim për pronat e trashëguara, duke filluar me abrogimin e ligjit 7501. Për t'u theksuar janë gjithashtu edhe anët teknike që kanë të bëjnë me regjistrimin e pronave dhe përcaktimin e vlerave të kategorive të ndryshme të tokave.

Së fundi, për zgjidhjen e një nga problemeve kyç të çështjes së pronësisë – legalizimin e zotërimeve jo të ligjshme, artikulli konkludon se ky problem duhet trajtuar dhe zgjidhur mbi bazën e marrëdhënieve të aktorëve të ndryshëm privatë. Roli i shtetit duhet të kufizohet kryesisht në formulimin e kornizës ligjore dhe ndoshta në minimizimin ose eliminimin e rreziqeve për aktorët privatë.

### Shënime

1. Shih midis të tjerash edhe Brada e Kutan, 2002.
2. Shih 2008 *Index of Economic Freedom*, fq.77.
3. Shih 2008 *Index of Economic Freedom*, ibid.
4. Shih 2008 *Index of Economic Freedom*, fq.78.
5. Shih *Doing Business 2008*, fq.2.
6. Shqipëruar nga A.Harri.
7. Shih: <http://www.govindicators.org>
8. Shih Banka Botërore, *Doing Business 2008 Albania*, fq. 2 dhe fq. 32-34.
9. FMN, *Statement by IMF Staff Mission to Albania*, November 14, 2007.
10. Një zyrtar i lartë i qeverisë socialiste (1997-2005) shprehej me entuziazëm "synimi i kësaj qeverie është ruajtja e pronës shtetërore

mbi tokën" (kontakt personal A. H.).

11. MBUMK, *Strategjia Sektoriale e Bujqësisë dhe Ushqimit* (Draft) 2007, fq.4.
12. Shih Banka Botërore, 2006, (versioni anglisht), fq.47.
13. Shih Banka Botërore, 2006 (versioni anglisht), fq.47.
14. Shih Banka Botërore 2006, fq.78.
15. Në shumë raste banorët e fshatrave kanë vendosur ndarjen e pronësisë sipas pronave të trashëguara. Në raste të tilla, zbatim i ligjit 7501 krijon konflikte të panevojshme.
16. Shih Banka Botërore 2006 (versioni anglisht), fq. 47.
17. Shih Banka Botërore 2006 (versioni anglisht), fq. 20.
18. Shih Ligji Nr. 9482, datë 3.4.2006 për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje.
19. Shih Ligji Nr.9482, datë 3.4.2006 për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje dhe Ligji 9235, datë 29.7.2004 "Për kthimin dhe kompensimin e pronës", të ndryshuar.

### Bibliografia

Acemoglu, D., S. Johnson, and J. A. Robinson, "The Colonial Origins of Comparative Development: An Empirical Investigation," *American Economic Review*, 91, 5, December 2001, 1369-1401.

Banka Botërore, *Doing Business 2008 Albania. A Project Benchmarking the Regulatory Cost of Doing Business in 178 Economies*, 2007.

Banka Botërore, *Statusi i Reformës së Tokës dhe Tregut të Pronave të Paluajtshme në Shqipëri*, Tiranë 2006.

Banka Botërore, *Status of Land Reform and Real Property Markets in Albania*. Tiranë 2006 (versioni anglisht).

Banka Botërore, *Worldwide Governance Indicators*. (World Bank Institute and the Research Department of the World Bank), URL: [www.govindicators.org](http://www.govindicators.org)

Bhattacharyya, S. *Which Institutions Matter Most for Growth*. Working paper, School of Economics Australian National University, 2005.

Brada, J.C. dhe A.M. Kutan. *Balkan and Mediterranean Candidates for European Union Membership: The Convergence of their Monetary Policy with that of the European Central Bank*. William Davidson Working Paper Number 456, 2002.

Centre on Housing Rights and Evictions (COHRE) on behalf of the World Bank, *Albania: Resolving the Question of Land and Property Restitution and Compensation*, June 24, 2002.

Collins, S. and B. Bosworth. *Economic Growth in East Asia: Accumulation versus Assimilation*, Brookings Papers on Economic Activity, 2, 1996.

Diamond, J., Guns, Germs, dhe Steel, New York: W.W. Norton & Co., 1997.

Djankov, S., C. McLiesh, dhe R. Ramalho. *Regulation and Growth*. Working Paper, The World Bank, 2006.

Fondi Monetar Ndërkombëtar, *Statement by IMF Staff Mission to Albania*, Tirana, November 14, 2007.

Frankel, J. dhe D. Romer, *Does Trade Cause Growth?* American Economic Review, June 1999, 89(3), 379-399.

Gallup, J.L. dhe J.D. Sachs, *The Economic Burden of Malaria*, Center for International Development, Harvard University, 1998.

Gallup, J.L., J.D. Sachs, dhe Andrew D. Mellinger, *Geography and Economic Develop-*

*ment*, NBER Working Paper No. w6849, December 1998.

Hall, R., dhe C.I. Jones, *Why Do Some Countries Produce So Much More Output per Worker than Others?* Quarterly Journal of Economics, 114, 1, February 1999, 83-116.

Krugman, P. *The Myth of Asia's Miracle*, Foreign Affairs, Vol 73 (November-December 1994).

Ligji Nr. 9482, datë 3.4.2006 për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje, Kuvendi i Republikës së Shqipërisë.

Ligji 9235, datë 29.7.2004 për kthimin dhe kompensimin e pronës, të ndryshuar, Kuvendi i Republikës së Shqipërisë.

Ministria e Bujqësisë, Ushqimit dhe Mbrojtjes së Konsumatorit. *Strategjia Sektoriale për Bujqësinë dhe Ushqimin*. Draft përfundimtar. Qershor 2007

Nicol, G., L. Jano dhe A. Harri. *Albania: The Future Path to Sustainable Development*, in "The Albanian Economy: Performance and Policy Challenges.", 4<sup>th</sup> Conference of the Bank of Albania, 2004 (Publikimi është i disponueshëm edhe në gjuhën shqipe).

North, D.C., *Economic Performance Through Time*, The American Economic Review, Vol. 84, No. 3. (Jun., 1994), pp. 359-368.

North, D.C., *Institutions, Institutional Change and Economic Performance*, New York, Cambridge University Press, 1990.

Rodrik, D., A. Subramanian, dhe F. Trebbi. (2004). *Institutions Rule: the Primacy of Institutions over Geography and Integration in Economic Development*, Journal of Economic Growth, 9, pp. 131-165.

Rodrik, D., *Institutions, Integration, and Geography: In Search of the Deep Determinants*

of *Economic Growth*, in Rodrik, ed., *In Search of Prosperity: Analytic Country Studies on Growth*, Princeton University Press, Princeton, NJ, 2003.

Rodrik, D., dhe A. Subramanian. (2003). *The Primacy of Institutions and what this does and does not mean*, *Finance & Development*, 40(2), pp. 31-34.

Rodrik, D. "King Kong Meets Godzilla: The World Bank and the East Asian Miracle". Chapter 1 in "*Miracle or Design? Lessons from the East Experience*" ed. by Albert Fishlow and others (Washington: Overseas Development Council, 1994)

Sachs, J.D., *Tropical Underdevelopment*, NBER Working Paper No. w8119, February 2001.

Sachs, J., dhe A. Warner, *Economic Reform and the Process of Global Integration*, Brookings Papers on Economic Activity,

1995:1, 1-118.

Sarel, M. *Growth in East Asia, What We Can and What We Cannot Infer*, *Economic Issues*, 1, 1997 International Monetary Fund.

Savoia, A., J. Easaw, dhe A. McKay. *The Relationship between Inequality and Institutions: an empirical analysis*. Working Paper, Department of Economics and International Development, University of Bath, United Kingdom, 2004.

The Heritage Foundation and the Wall Street Journal, *2008 Economic Freedom Index*, Washington, New York, 2008.

Young, A. *Tyranny of Numbers: Confronting the Statistical Realities of the East Asian Growth Experience*, NBER Working Paper, No 4680 (March 1994).

Wheeler, R.S. dhe M. Waite, *Albania Country Brief: Property Rights and Land Markets*. Land Tenure/USAIS, July 2003.