

Analizë juridike

LIGJSHMËRIA PROCEDURALE E RRËNIMIT TË SHTËPVE DHE SHTËPVE TË PUSHIMIT NË ZONËN E LIQENIT TË UJMANIT

në dritën e së drejtës pozitive të Kosovës, Kushtetutës
së Kosovës dhe praktikës së Gjykatës Evropiane për të
Drejtat e Njeriut



Analizë juridike

LIGJSHMËRIA PROCEDURALE E RRËNIMIT TË SHTËPIVE DHE SHTËPIVE TË PUSHIMIT NË ZONËN E LIQENIT TË UJMANIT

në dritën e së drejtës pozitive të Kosovës, Kushtetutës së Kosovës dhe praktikës
së Gjykatës Evropiane për të Drejtat e Njeriut

CASA Zyra për Çështje Ligjore dhe Politika Publike

Përgatiti: Ivan Spasojević

Redaktoi: Tijana Grujić

**Shtator 2026
OJQ CASA**

Përmbajtja

Hyrje, objekti, burimet dhe kufijtë e analizës.....	3
I Kuadri faktik dhe institucional	4
1. Krijimi dhe qëllimi fillestar i sistemit Ujman/Ibër-Lepenc	4
2. Statusi juridik i kompanisë “Ibër-Lepenc”	5
3. Përmbajtja e njoftimit të datës 3 korrik 2026.....	6
4. Rrënimi dhe roli i policisë sipas informatave të qasshme publikisht.....	7
II Shkeljet procedurale në veprimet e kompanisë dhe organeve publike	8
1. Kontesti për ligjshmërinë e rrënimit nuk është i njëjtë me kontestin për pronësinë	8
2. Mungesa e kompetencës së kompanisë “Ibër-Lepenc” për rrënim administrativ ..	8
3. Rruga e detyrueshme procedurale dhe paligjshmëritë e mundshme në procedurën e zbatuar.....	9
4. Shkeljet e Ligjit për procedurën e përgjithshme administrative	10
5. Regjimi inspektues, ndërtimor dhe ujqor	12
6. Paligjshmëria e asistencës policore	13
7. Shkelja e dispozitave të Kushtetutës së Kosovës.....	13
8. Shkeljet e dispozitave të tjera vendore	15
III Ngjarja e vështruar përmes nenit 1 të Protokollit nr. 1 të Konventës Evropiane për të Drejtat e Njeriut dhe praktikës së Gjykatës së Strasburgut	15
1. Mënyra e zbatimit në Kosovë	15
2. A kanë pronarët “pasuri” në kuptim të KEDNJ-së.....	15
3. Tri rregullat e nenit 1 të Protokollit nr. 1	16
4. Shembuj nga aktgjykimet e Gjykatës së Strasburgut.....	16
5. Neni 8 dhe koncepti i “banesës”	19
IV PËRFUNDIMET KRYESORE.....	19
Shtojcë: Njoftimi i dorëzuar i “Ibër-Lepencit” i datës 3 korrik 2026	20

Hyrje, objekti, burimet dhe kufijtë e analizës

Objekt i kësaj analize nuk është shqyrtimi i çështjes së të drejtës së pronësisë mbi tokën përreth liqenit të Ujmanit, as mbrojtja e përgjithshme e ndërtimeve “pa leje”. Objekti është më i ngushtë dhe po aq i rëndësishëm nga këndvështrimi i ligjshmërisë, përkatësisht: **nëse rrënimi i shtëpive private dhe i shtëpive të pushimit në liqenin e Ujmanit, gjatë periudhës nga fundi i qershorit deri në fund të korrikut 2026, është kryer nga organi kompetent, në bazë të një akti individual, të arsyetuar dhe të ekzekutueshëm, pas njoftimit të rregullt të pronarëve, përkatësisht shfrytëzuesve, dhe me mundësi efektive të kontrollit gjyqësor para se të shkaktohej pasoja e pariparueshme, rrënimi i shtëpisë ose i shtëpisë së pushimit.** Me fjalë të tjera, nëse në këtë rast është zbatuar procedura e përcaktuar me ligj dhe nëse institucionet kompetente kanë vepruar në përputhje me ligjin apo i kanë tejkaluar autorizimet e tyre. Parimi i ligjshmërisë kërkon që çdo organ të veprojë vetëm brenda kompetencave që i janë besuar me ligj.

Gjatë periudhës qershor – korrik 2026, objektet private në liqenin e Ujmanit janë rrënuar në disa raste:

Në prill 2026, “Ibër-Lepenci” u dërgoi pronarëve të pesë shtëpive të pushimit në Çeçevë, pranë liqenit të Ujmanit, një **kërkesë për lirim të objekteve**. Në arsyetim thuhej se objektet ndodheshin në parcelat që kompania i konsideronte pronë të saj. Rrënimi filloi më 26 qershor 2026.¹

Më 3 korrik 2026, “Ibër-Lepenci” la në dyert e 11 shtëpive private dhe shtëpive të pushimit një “kërkesë për lirim urgjent të pronës së uzurpuar”, të cilën pronarët e gjetën të vendosur aty.² Afati për lirim të objekteve ishte 15 ditë. Rrënimi i këtyre shtëpive të pushimit filloi më 21 korrik³, ndërsa përfundoi me rrënimin e motelit “Jezero” më 30 korrik 2026⁴.

Objekt i analizës është ky rast i fundit, njoftimi i datës 3 korrik 2026, të cilin ndërmarrja “Ibër-Lepenci” e la në dyert e objekteve që më pas u rrënuan dhe që, deri më tani, është i vetmi dokument i njohur mbi bazën e të cilit është kryer rrënimi. Duke u mbështetur në këtë njoftim dhe në të dhënat e qasshme publikisht, përfundimi paraprak është se ai, për nga natyra juridike dhe përmbajtja, nuk është vendim i inspektorit të ndërtimit apo i ndonjë inspektori tjetër kompetent, as vendim gjyqësor dhe as dokument përmbarues. Ai është një kërkesë e shoqërisë që thirret në të drejtën e pronësisë, me të cilën u kërkohet shfrytëzuesve të largohen vullnetarisht nga parcela dhe t’i largojnë objektet. “Ibër-Lepenci” është ndërmarrje publike qendrore, e organizuar si shoqëri aksionare. Ky status i jep të drejta pronësore dhe menaxhuese, si dhe detyrimin për ta ruajtur pronën, por në vetvete nuk i jep pushtet administrativ, gjyqësor, inspektues, policor apo ekzekutiv.

Rrënimi mund të ishte i ligjshëm vetëm nëse, pavarësisht shkresës së kompanisë, inspektorati kompetent do ta kishte zhvilluar procedurën e përcaktuar, do ta kishte vërtetuar kompetencën e vet lëndore dhe territoriale, do të kishte identifikuar çdo parcelë, objekt dhe person përgjegjës, do të kishte mundësuar deklarimin e palëve dhe qasjen në dosje, do ta kishte vërtetuar

¹ https://radiokontaktplus.org/vesti/pocelo-rusenje-vikendica-u-cecevu-kod-zubinog-potoka/133557/?utm_source=chatgpt.com

² https://kossev.info/en/ibar-lepenac-ostavio-zahteve-za-iseljenje-jos-11-vikendica-na-gazivodama-vlasnici-bez-sudske-odluke-nema-rusenja/?utm_source=chatgpt.com

³ <https://www.euronews.rs/srbija/politika/233816/rusenje-vikendica-u-vlasnistvu-srba-na-jezeru-gazivode/vest>

⁴ <https://www.slobodnaevropa.org/a/kosovo-rusenje-kuce-jezero-gazivode/33818326.html>

pronësinë, regjimin e planifikimit hapësinor dhe atë ujqor, si dhe statusin e kërkesave eventuale për legalizim, do të kishte nxjerrë vendim individual të arsyetuar, do ta kishte dorëzuar atë në mënyrë të rregullt bashkë me udhëzimin për mjetin juridik, do ta kishte vërtetuar ekzekutueshmërinë dhe vetëm më pas do të kishte kërkuar ndihmë policore në formën e përcaktuar, në përputhje me udhëzimin administrativ për veprimin e policisë me kërkesë të organeve publike. Nëse mungon cilado prej këtyre hallkave, kemi të bëjmë me paligjshmëri të rëndë.

Këtë përfundim e mbështesin garancitë kushtetuese të pronës, të procedurës së drejtë dhe të mjetit juridik efektiv, si dhe standardet e Gjykatës Evropiane për të Drejtat e Njeriut. Thelbi i tyre nuk është që ndërtimi i paligjshëm të bëhet i ligjshëm me kalimin e kohës, por që shkatërrimi fizik i një objekti përbën masë të pakthyeshme, e cila kërkon garanci veçanërisht të fuqishme procedurale para ekzekutimit, jo vetëm pas tij.

Analiza mbështetet në: (1) njoftimin e “Ibër-Lepencit” të datës 3 korrik 2026; (2) deklaratat publike të kompanisë, policisë, pronarëve dhe përfaqësuesve lokalë; (3) raportimet e mediave dhe të misioneve ndërkombëtare; (4) legjislacionin në fuqi në Kosovë, të qasshëm në bazën zyrtare; dhe (5) udhëzuesin dhe praktikën e Gjykatës Evropiane për të Drejtat e Njeriut lidhur me nenin 1 të Protokollit nr. 1 të Konventës Evropiane.

Për përgatitjen e një mendimi përfundimtar juridik mungojnë shkresat parësore më të rëndësishme: ekstraktet kadastrale dhe historiku i parcelave, aktet e shpronësimit, kontratat në të cilat thirren shfrytëzuesit dhe, mbi të gjitha, procesverbalet e inspektimit, vendimet individuale për rrënim, dëshmitë e dorëzimit të tyre, vërtetimet e ekzekutueshmërisë, vendimet lidhur me ankesat, kërkesat për legalizim, kërkesa policore, vlerësimi i rrezikut dhe urdhri operativ, si dhe vendimet gjyqësore për masat e përkohshme. Prandaj, përfundimet për shkeljet konkrete formulohen në mënyrë kushtore: **nëse organet nuk mund t’i paraqesin aktet e lartpërmendura, ekzistojnë arsye të fuqishme që rrënimi të vlerësohet si proceduralisht i paligjshëm dhe arbitrar.**

Pretendimet publike nuk janë plotësisht në përputhje me njëra tjetrën. Në një ngjarje të mëparshme, një përfaqësues i policisë e përshkroi rrënimin si veprim të kompanisë me asistencë policore, ndërsa në deklaratat e mëvonshme drejtori i kompanisë tha se kompania nuk merr vendime për rrënim, por vetëm raporton parregullsitë, kurse rrënimin pretendohet se e ka urdhëruar inspektorati i ministrisë përkatëse.⁵ Pikërisht kjo kundërthënie e shton nevojën për të përcaktuar se kush e ka marrë vendimin, kush ka qenë ekzekutuesi formal dhe kush ka ofruar vetëm mbështetje teknike apo të sigurisë.

I Kuadri faktik dhe institucional

1. Krijimi dhe qëllimi fillestar i sistemit Ujman/Ibër-Lepenc

Liqeni i Ujmanit nuk u krijua si projekt i institucioneve bashkëkohore të Kosovës. Ai është pjesë e sistemit shumëfunktional Ibër-Lepenc, i konceptuar dhe ndërtuar në kohën e Republikës Socialiste Federative të Jugosllavisë dhe të Krahinës së atëhershme Socialiste Autonome të Kosovës. Banka Ndërkombëtare për Rindërtim dhe Zhvillim miratoi një hua për

⁵ Radio Evropa e Lirë, “Kosova rrënon objektet në Ujman, pronarët thonë se kontesti gjyqësor është në zhvillim”; Nova.rs, raportim për rrënimin e mëhershëm në kampin Rezallë.

fazën e parë të projektit në vitin 1971. Huamarrëse ishte RSFJ-ja, ndërsa projekti përfshinte furnizimin me ujë të industrisë dhe popullsisë, ujitjen, drenazhimin dhe prodhimin e energjisë elektrike.⁶

Punimet ndërtimore në sistem u zhvilluan kryesisht gjatë viteve shtatëdhjetë. Diga e Ujmanit, digë me mbushje gurësh mbi lumin Ibër, në rrjedhën e sipërme nga Mitrovica, u vu në funksion në vitin 1979, ndërsa hidrosistemi më i gjerë u përfundua dhe u zhvillua në fillim të viteve tetëdhjetë. Akumulimi ka funksion shumëfunksional dhe rëndësi strategjike për ekonominë ujore, energjetikën dhe ekonominë.⁷

Këto fakte historike janë të rëndësishme për dy arsye. Së pari, ato tregojnë se regjimi i tokës, shpronësimet dhe të drejtat e shfrytëzimit mund të kenë lindur në disa periudha juridike. Së dyti, regjistrimi i sotëm i një personi juridik në kadastër nuk u jep, në vetvete, përgjigje të gjitha pyetjeve për të drejtat e mëparshme të shfrytëzimit, vlefshmërinë e kontratave, shtrirjen e shpronësimit apo mirëbesimin e poseduesve. Çështje të tilla kërkojnë shqyrtimin e tërë zinxhirit juridik, jo vetëm thirrjen në një ekstrakt aktual.

2. Statusi juridik i kompanisë “Ibër-Lepenc”

Sipas Ligjit nr. 03/L-087 për ndërmarrjet publike, “Ibër Lepenci SH.A.” është renditur në Shtojcën 1 si ndërmarrje publike qendrore. Ndërmarrjet publike qendrore janë në pronësi të Kosovës, ndërsa Qeveria ushtron të drejtat e aksionarit. Njëkohësisht, ligji përcakton se çdo ndërmarrje publike organizohet si shoqëri aksionare sipas rregullave të së drejtës së shoqërive tregtare.⁸

Kjo karakteristikë e dyfishtë duhet kuptuar drejt:

Pyetja	Përgjigjja juridike
Kush është pronar i aksioneve?	Kosova, ndërsa Qeveria ushtron të drejtat e aksionarit.
Cila është forma organizative?	Shoqëri aksionare, përkatësisht person juridik i veçantë.
A është kompani private?	Jo në kuptimin pronësor, ajo është ndërmarrje publike qendrore.
A nënkupton pronësia publike automatikisht pushtet administrativ?	Jo. Kompetencat administrative dhe shtrënguese duhet të jepen shprehimisht me ligj.
Çfarë mund të bëjë kompania si titullare ose menaxhuese e pronës?	Ta menaxhojë, mirëmbajë dhe mbrojë pronën, të japë paralajmërime, të raportojë parregullsitë dhe të përdorë procedurat juridiko civile dhe procedurat e tjera ligjore.

⁶ World Bank, Appraisal of the Ibar Multipurpose Water Project, 1971; UN Treaty Series, marrëveshja e huasë e 30 qershorit 1971.

⁷ World Bank, Environmental and Social Management Framework, përshkrimi i digës dhe akumulimit të Ujmanit; Ibër-Lepenc/World Bank, përshkrimi i sistemit dhe periudhës së ndërtimit.

⁸ Ligji nr. 03/L-087 për ndërmarrjet publike, baza zyrtare, veçanërisht nenet 2–5 dhe Shtojca 1, pika 7.

Pyetja	Përgjigjja juridike
Çfarë nuk mund të bëjë vetëm në bazë të statusit të pronarit?	Të veprojë si inspektor i ndërtimit apo inspektor tjetër, të nxjerrë vendim administrativ për rrënim, të vendosë për ankesën, t'i japë urdhra policisë ose ta zbatojë në mënyrë të njëanshme masën kontestuese.

Vetë Ligji për ndërmarrjet publike bën dallimin ndërmjet “organit publik”, i cili ushtron pushtet ekzekutiv, rregullator ose administrativ në bazë të një autorizimi kushtetues apo ligjor, dhe ndërmarrjes publike si shoqëri tregtare. Prandaj, nuk mjafton të thuhet se kompania është “publike”, por duhet të tregohet norma konkrete ligjore me të cilën asaj i është besuar kompetenca për nxjerrjen dhe ekzekutimin e vendimeve për rrënim. Në legjislacionin e qasshëm nuk është gjetur ndonjë kompetencë e tillë e përgjithshme e “Ibër-Lepencit”.

Ligji nr. 08/L-125 për pronën publike i detyron institucionet dhe subjektet që e shfrytëzojnë pronën publike ta ruajnë dhe mirëmbajnë atë. Njëkohësisht, ai mbështetet në parimet e ligjshmërisë, transparencës, parashikueshmërisë dhe llogaridhënies, si dhe kërkon që kompetencat të ushtrohen në përputhje me Kushtetutën, ligjin dhe rregullat e procedurës së përgjithshme administrative.⁹ Detyrimi për ta mbrojtur pronën, pra, nuk është i njëjtë me autorizimin për përdorimin e drejtpërdrejtë të forcës shtrënguese. Pronari i pronës publike mund të kërkojë një masë mbrojtëse që kufizon të drejtat e të tjerëve, por atë e nxjerr dhe e ekzekuton organi kompetent në procedurën e përcaktuar.

3. Përmbajtja e njoftimit të datës 3 korrik 2026.

Njoftimi u drejtohet “uzurpatorëve të pronës” dhe lënda e tij është “Kërkesë për lirim urgjent të pronës së uzurpuar”. Atë e nënshkruan drejtori i përgjithshëm i “Ibër-Lepencit”. Në të, kompania pretendon se është pronare e ligjshme e parcelës së shënuar në Zonën Kadastrale Bregu i Madh, se vilat janë ndërtuar pa leje dhe pa pëlqimin e pronarit, si dhe cakton afat prej 15 ditësh nga pranimi, përkatësisht vendosja e njoftimit, që parcela të lirohet, sendet dhe objektet të largohen dhe toka të kthehet në gjendjen e mëparshme. Paralajmërohen “të gjitha veprimet juridike”, duke theksuar se Policia dhe Inspektorati i Komunës së Zubin Potokut janë njoftuar dhe janë ftuar të veprojnë brenda kompetencave të tyre.

Për nga forma dhe përmbajtja, ky dokument ka karakterin e një kërkesë jashtëgjyqësore të pronarit të pretenduar. Në të nuk figurojnë:

- emërtimi i çështjes administrative dhe numri i lëndës së inspektimit;
- emri dhe autorizimi i inspektorit që e ka zhvilluar procedurën;
- dispozita ligjore që përcakton kompetencën për rrënim;
- faktet e vërtetuara për secilin objekt veç e veç;
- dispozitivi i vendimit administrativ, me detyrimin e përcaktuar saktë dhe mënyrën e ekzekutimit;
- udhëzimi për ankesën, afatin dhe organin të cilit i paraqitet ankesa;
- udhëzimi për mbrojtjen gjyqësore;
- vërtetimi i formës së prerë ose i ekzekutueshmërisë;
- vendimi për ekzekutim të detyrueshëm;

⁹ Ligji nr. 08/L-125 për pronën publike, veçanërisht nenet 3–5 dhe 24–25.

As formulimi se shkresa konsiderohet e dorëzuar me vendosjen e saj në objekt nuk e shndërron një kërkesë private apo të korporatës në vendim administrativ të dorëzuar rregullisht. Dorëzimi i një akti administrativ individual rregullohet me ligj dhe nuk mund të ndryshohet nga një shoqëri tregtare me deklaratën e saj të njëanshme.

4. Rrënimi dhe roli i policisë sipas informatave të qasshme publikisht

Sipas raportimeve të Radios Evropa e Lirë, më 21 korrik 2026, në prani të policisë dhe me ekskavatorë u rrënuan rreth njëmbëdhjetë objekte në afërsi të liqenit. Pronarët deklaruan se kishin nisur procedura gjyqësore dhe se thirrreshin në të drejta afatgjata të shfrytëzimit, ndërsa drejtori i kompanisë deklaroi se vendimet për rrënim nuk i merr “Ibër-Lepenci”, por se rrënimin e kishte urdhëruar Inspektorati i Ministrisë së Mjedisit, Planifikimit Hapësinor dhe Infrastrukturës.¹⁰ Në valën e mëvonshme të rrënimeve, një zyrtar policor deklaroi se policia i kishte ofruar mbështetje kompanisë dhe inspektoratit gjatë ekzekutimit të vendimit.¹¹

Disa shfrytëzues pretendojnë se i kanë shfrytëzuar objektet për shumë vite, se kanë pasur fatura të energjisë elektrike, kanë paraqitur kërkesa për legalizim ose e kanë mbështetur shfrytëzimin në kontrata me “Srbijašume”. Një shfrytëzues deklaroi se qëndron në objekt nga marsi deri në nëntor, ndërsa një raport tjetër publik përshkruan një familje me tre fëmijë të mitur, së cilës iu lanë rreth tridhjetë minuta për ta braktisur objektin.¹² Këto pretendime nuk e dëshmojnë pronësinë apo ligjshmërinë e ndërtimit, por janë relevante në aspektin procedural, sepse organi kompetent duhej t’i verifikonte dhe ta individualizonte masën.

Zyra e Bashkimit Evropian në Kosovë shprehu keqardhje që rrënimi ndodhi edhe pse, sipas informatave të saj, banorët e prekur kishin nisur procedura gjyqësore brenda afatit të dhënë. BE-ja theksoi mungesën e procedurës së rregullt, nevojën për mjete juridike efektive dhe faktin se roli i policisë duhet të mbetet brenda një kërkesë të qartë dhe një vendimi të organit kompetent, me dokumentim të rregullt. Edhe OSBE-ja theksoi se masat që prekin pronën duhet ta respektojnë rreptësisht kornizën ligjore dhe se personat e prekur duhet ta marrin me kohë bazën juridike të vendimit.¹³

¹⁰ Radio Evropa e Lirë, 21 korrik 2026.

¹¹ Radio Evropa e Lirë, “Vazhdon rrënimi i shtëpive pranë liqenit të Ujmanit”.

¹² Vreme, raportim nga terreni; Kosovo Online, forumi publik i pronarëve dhe kompanisë.

¹³ European Western Balkans, pasqyrë e reagimeve të BE-së, OSBE-së, Gjermanisë dhe Mbretërisë së Bashkuar; EU in Kosovo, deklaratë publike.

II Shkeljet procedurale në veprimet e kompanisë dhe organeve publike

1. Kontesti për ligjshmërinë e rrënimit nuk është i njëjtë me kontestin për pronësinë

Edhe sikur të pranohej se “Ibër-Lepenci” është pronari i regjistruar i tokës dhe se objektet nuk kanë leje ndërtimore, nga kjo nuk rrjedh se rrënimi mund të kryhet pa procedurën e përcaktuar. Duhet të ndahen tri çështje:

1. **Pronësia dhe posedimi:** kush është pronari i parcelës, a ekziston e drejta e shfrytëzimit, qiraja, e drejta e ndërtimit apo ndonjë bazë tjetër juridike?
2. **Statusi ndërtimor dhe juridiko publik:** a ka objekti leje, a mund të legalizohet, a ndodhet në zonë të mbrojtur apo zonë ujore dhe cili inspektor është kompetent?
3. **Ekzekutimi:** a ekziston një vendim konkret, i dorëzuar rregullisht dhe i ekzekutueshëm, dhe kush është i autorizuar ta zbatojë atë me detyrim?

Këto çështje mund të jenë të ndërlidhura, por njëra nuk e zëvendëson tjetrën. Regjistrimi kadastral i kompanisë nuk përbën vendim për rrënim. Regjistrimi kadastral mund të jetë provë e fuqishme e së drejtës së pronësisë mbi parcelën, por në vetvete nuk përbën vendim administrativ për rrënim dhe nuk e zëvendëson procedurën me të cilën përcaktohen kushtet dhe mënyra e largimit të objektit. Mungesa e lejes ndërtimore nuk përbën vërtetim të ekzekutueshmërisë. Prania e policisë nuk përbën bazë juridike.

2. Mungesa e kompetencës së kompanisë “Ibër-Lepenc” për rrënim administrativ

Parimi i ligjshmërisë kërkon që çdo organ të veprojë vetëm brenda kompetencave që i janë besuar me ligj. Si pronare e pretenduar, kompania mund:

- të dërgojë paralajmërim dhe të kërkojë lirim vullnetar;
- ta raportojë ndërtimin pa leje te inspektorati kompetent;
- të paraqesë padi pronësore ose poseduese dhe të propozojë masë të përkohshme;
- të kërkojë kompensim të dëmit ose ndonjë formë tjetër juridike të mbrojtjes;
- të paraqesë dokumentacion në procedurën administrative të zhvilluar nga organi kompetent.

Megjithatë, autorizimet pronësore nga neni 18 i Ligjit nr. 03/L-154 për pronësinë dhe të drejtat tjera sendore ushtrohen brenda kufijve të ligjit dhe të të drejtave të personave të tretë. I njëjti ligj përcakton shprehimisht se pronësia dhe të drejtat e tjera sendore mund të kufizohen ose të hiqen kundër vullnetit të titullarit vetëm sipas kushteve dhe procedurës së përcaktuar me ligj.¹⁴ Ligji i jep pronarit të drejtën për të paraqitur kërkesa gjyqësore për kthimin e sendit dhe ndërprerjen e pengimit, por nuk krijon një të drejtë të përgjithshme për rrënimin e planifikuar, me vetëndihmë, të një objekti të paluajtshëm pas ultimatimit të kompanisë.

Në këtë rast nuk bëhet fjalë për zmbarsjen e menjëhershme të një sulmi të drejtpërdrejtë ndaj posedimit, por për një operacion të planifikuar paraprakisht, pas afatit prej 15 ditësh, me

¹⁴ Ligji nr. 03/L-154 për pronësinë dhe të drejtat tjera sendore, neni 1, paragrafi 4, dhe neni 18, si dhe dispozitat për mbrojtjen gjyqësore të pronësisë dhe posedimit.

angazhimin e makinerisë dhe të policisë. Kjo është një situatë tipike në të cilën duhet ndjekur rruga institucionale, jo ajo e vetëdihmës.

Ligjet e veçanta ua besojnë inspektimin ndërtimor, të planifikimit hapësinor, ujqor dhe mjedisor inspektorëve të autorizuar të nivelit qendror ose lokal, varësisht nga kategoria e objektit dhe fusha përkatëse. Ligji nr. 04/L-110 për ndërtim rregullon lejet dhe mbikëqyrjen ndërtimore, ndërsa Ligji nr. 04/L-175 rregullon Inspektoratin e Mjedisit, Ujërave, Natyrës, Planifikimit Hapësinor dhe Ndërtimit. Korniza e përgjithshme procedurale e inspektimeve përcaktohet me Ligjin nr. 08/L-067 për inspektimet.¹⁵ Asnjëri prej këtyre ligjeve nuk lejon që një ndërmarrje publike ta marrë rolin e inspektorit.

Nëse rrënimin e ka urdhëruar vërtet Inspektorati i Ministrisë, atëherë organi publik duhet ta paraqesë pikërisht atë akt dhe tërë dosjen. Nëse akti ekziston, por është nxjerrë vetëm pasi vendimi për rrënim tashmë ishte marrë dhe zbatuar faktikisht nga subjekte të tjera, shtrihet pyetja nëse akti ka qenë baza e vërtetë juridike e masës apo një mbulesë formale e mëvonshme për veprimin tashmë të ndërmarrë. Kjo çështje kërkon qasje në dosje. Nëse akti ekziston, por nuk u është dorëzuar personave të prekur, ata megjithatë nuk kanë pasur mundësi reale për ta kundërshtuar.

3. Rruga e detyrueshme procedurale dhe paligjshmëritë e mundshme në procedurën e zbatuar

Faza	Çfarë duhej të ekzistonte	Çfarë shihet deri më tani nga materiali i qasshëm
Fillimi	Kallëzimi i kompanisë ose procedura e inspektimit sipas detyrës zyrtare, lënda dhe kompetenca e përcaktuar qartë	Ekziston kërkesa e kompanisë drejtuar “uzurpatorëve”, ndërsa lënda e inspektimit nuk është paraqitur.
Mbikëqyrja inspektuese	Autorizimi i inspektorit, procesverbali, identifikimi i parcelës dhe i secilit objekt, fotografitë dhe faktet e vërtetuara	Nuk është paraqitur asnjë dëshmi se është kryer mbikëqyrja inspektuese.
Pjesëmarrja e palës	Njoftimi për procedurën, mundësia për t’u deklaruar, qasja në dosje dhe në prova	Shkresa e përdor paraprakisht shprehjen “uzurpatorë”, nuk ka dëshmi për dëgjimin e palëve.
Çështjet paraprake	Verifikimi i kadastrës, shpronësimit, kontratave, të drejtave të shfrytëzimit, legalizimit dhe kompetencës së organit qendror apo lokal	Ekzistojnë pretendime publike për kontestin dhe kërkesat, por nuk ka përgjigje të arsyetuar nga organi.
Vendimi	Vendimi individual, me shkrim dhe i arsyetuar i organit	Është dorëzuar vetëm njoftimi i kompanisë.

¹⁵ Ligji nr. 04/L-110 për ndërtim; Ligji nr. 08/L-067 për inspektimet; Ligji nr. 04/L-175 për Inspektoratin e Mjedisit, Ujërave, Natyrës, Planifikimit Hapësinor dhe Ndërtimit; Ligji nr. 04/L-147 për ujërat e Kosovës.

Faza	Çfarë duhej të ekzistonte	Çfarë shihet deri më tani nga materiali i qasshëm
	kompetent, me dispozitiv të qartë	
Dorëzimi	Dorëzimi i rregullt i vendimit çdo personi të njohur ose dorëzimi zëvendësues i kryer sipas ligjit	Kompania pretendon se shkresa e saj është dorëzuar duke u vendosur në objekt, por kjo nuk dëshmon dorëzimin e vendimit të inspektoratit dhe është në kundërshtim të plotë me normat që rregullojnë dorëzimin personal.
Mjeti juridik	Udhëzimi juridik, afati i arsyeshëm, mundësia e ankesës dhe kërkesa për shtyrje apo mbrojtje gjyqësore	Njoftimi nuk përmban udhëzim juridik. Publikisht është thënë se disa procedura ishin në zhvillim.
Ekzekutueshmëria	Dëshmia e formës së prerë apo e ekzekutueshmërisë, ose mundësia e arsyetuar në mënyrë të posaçme për ekzekutim të mëhershëm	Nuk është paraqitur.
Ekzekutimi	Urdhri, identiteti i ekzekutuesit, plani i sigurisë, afati për largimin e sendeve, procesverbali dhe regjistrimi i dëmit	Pretendimet publike përmendin një afat të shkurtër për largim, dokumentacioni i plotë nuk është i qasshëm.
Ndihma policore	Kërkesa me shkrim e organit kompetent, vërtetimi se organi i ka përmbushur paraprakisht detyrimet e tij, vlerësimi i rrezikut dhe vendimi policor	Nuk janë paraqitur, deklaratat nuk përputhen lidhur me atë se kush e ka kërkuar dhe udhëhequr aksionin.

Kjo rrjedhë nuk është formalitet i thjeshtë. Ajo e ndan sundimin e ligjit dhe rendin juridik nga forca fizike, sepse parimi i ligjshmërisë duhet t'i mbrojtë organet e pushtetit publik nga arbitrariteti i individëve, por edhe individët nga arbitrariteti i këtyre organeve.

4. Shkeljet e Ligjit për procedurën e përgjithshme administrative

Ligji nr. 05/L-031 për procedurën e përgjithshme administrative i detyron organet publike të veprojnë në mënyrë të ligjshme dhe proporcionale, t'i respektojnë pritjet legjitime dhe të arsyeshme dhe të sigurojnë mjete juridike. Akti administrativ me shkrim duhet të përmbajë organin kompetent, bazën juridike, dispozitivin, arsyetimin e qartë dhe të plotë të fakteve vendimtare dhe arsyeve juridike, si dhe udhëzimin për mjetin juridik.¹⁶

Lidhur me rrënimin, shkeljet e mundshme janë si vijon:

¹⁶ Ligji nr. 05/L-031 për procedurën e përgjithshme administrative, veçanërisht parimet e ligjshmërisë, proporcionalitetit, pritjeve legjitime, të drejtës për mjet juridik dhe rregullat për përmbajtjen dhe arsyetimin e aktit administrativ.

4.1 Nxjerrësi jokompetent i vendimit

Nëse shkresa e kompanisë paraqitet si akti i vetëm, vendimi nuk është nxjerrë nga organi i autorizuar për masën inspektuese. Ligji për inspektimet përcakton qartë procedurën e mbikëqyrjes, autorizimet, kushtet që duhet të plotësohen që inspektimi të jetë i ligjshëm, si dhe fillimin e procedurës disiplinore për kryerjen e inspektimit në kundërshtim me rregullat.

4.2 Mungesa e individualizimit

Drejtimi kolektiv ndaj “uzurpatorëve” nuk e zëvendëson përcaktimin e identitetit dhe pozitës juridike të secilit person. Objektet mund të kenë moshë, qëllim, dokumentacion dhe status legalizimi të ndryshëm. Disa mund të jenë shtëpi pushimi që përdoren herë pas here, ndërsa të tjera mund të jenë shtëpi të vërteta banimi. Ligjshmëria kërkon një vendim të mbështetur në faktet e rastit konkret.

4.3 Përfundimi i paracaktuar dhe shkelja e parimit audi alteram partem para organit administrativ kompetent

Emërtimi i të gjithë shfrytëzuesve si “uzurpatorë” para zhvillimit të procedurës sugjeron se për pronësinë, bazën juridike të posedimit dhe mirëbesimin tashmë është vendosur. Nëse palëve nuk u është dhënë mundësia t’ia paraqesin organit kompetent administrativ apo gjyqësor kontratat, faturat, lejet, kërkesat për legalizim dhe dëshmitë për kohëzgjatjen e shfrytëzimit, procedura nuk u ka mundësuar deklaram real.

4.4 Mungesa e arsytimit

Pretendimi se kompania është pronare dhe se objektet nuk kanë leje nuk mjafton. Organi kompetent duhet të shpjegonte se cila dispozitë është shkelur, kush është investitori ose personi përgjegjës, cilës kategori i përket secili objekt, përse është kompetent pikërisht ai organ, cili është regjimi uhor dhe ai i planifikimit hapësinor, përse legalizimi nuk është i mundur ose nuk e pezullon ekzekutimin, përse kërkohet rrënimi e jo një masë më e butë dhe kur vendimi bëhet i ekzekutueshëm.

4.5 Dorëzimi i parregullt

Vendosja e shkresës së kompanisë në objekt mund të dëshmojë se pronari ka dhënë një paralajmërim. Ajo nuk dëshmon se palës i është dorëzuar vendimi i organit administrativ. Kur identiteti ose adresa e shfrytëzuesit ka qenë e njohur ose ka mundur të përcaktohet në mënyrë të arsyeshme, sidomos nëse personat kishin paraqitur kërkesa ose paguanin shërbime, organi duhet t’i zbatonte rregullat e dorëzimit zyrtar.

4.6 Mjeti juridik joefektiv

Mjeti juridik kundër rrënimit duhet të jetë efektiv. Kompensimi i dëmit vite më vonë nuk mund ta rikthejë plotësisht objektin, sendet apo shtëpinë e rrënuar. Ligji nr. 08/L-182 për konfliktet administrative i lejon gjykatës që, me kërkesë të paditësit, ta pezullojë ekzekutimin e aktit administrativ ose ta ndalojë menjëherë një veprim tjetër administrativ, kur kjo është e nevojshme për të parandaluar dëm serioz dhe të pariparueshëm, duke vlerësuar interesin publik dhe proporcionalitetin. Gjykata vendos për kërkesën brenda shtatë ditësh.¹⁷ Që ky mekanizëm

¹⁷ Ligji nr. 08/L-182 për konfliktet administrative, nenet 99–100.

të jetë real, pala duhet ta dijë para rrënimit se cilin akt po e kundërshton dhe të ketë kohë të mjaftueshme për të kërkuar mbrojtje të përkohshme.

Nëse rrënimi është kryer ndërkohë që gjykatës tashmë i ishte paraqitur një kërkesë, për të cilën publiku i gjerë ishte njoftuar përmes mediave dhe me të cilën, sipas të gjitha gjasave, ishin të njoftuara edhe vetë organet, duhet shqyrtuar me rreptësi të posaçme nëse ekzekutimi e ka bërë të pakuptimtë kontrollin gjyqësor. Vetë padia nuk e pezullon automatikisht ekzekutimin në çdo rast, por organet publike nuk guxojnë ta organizojnë procedurën në mënyrë që pasoja e pakthyeshme të ndodhë para se gjykata të mund të vendosë realisht për kërkesën për pezullim.

5. Regjimi inspektues, ndërtimor dhe ujq

Ligji për inspektimet përcakton veprimin profesional inspektues, konstatimin e fakteve me procesverbal dhe nxjerrjen e vendimeve. Ligjet e veçanta përcaktojnë se cili inspektor është kompetent. Në fushën e ndërtimit, kompetenca varet, ndër të tjera, nga kategoria e objektit. Inspektori qendror i Ministrisë ka kompetencë për objektet e kategorive përkatëse më të larta, ndërsa inspektorët komunalë kryejnë mbikëqyrje në sferën lokale. Në regjimin ujq dhe atë të planifikimit hapësinor mund të ketë kufizime shtesë, por edhe ato duhet të përcaktohen me akt individual të inspektorit kompetent.

Prandaj, është e domosdoshme të merren përgjigje për pyetjet në vijim:

1. Cila ishte baza e rrënimit, ndërtimi pa leje, uzurpimi i pronës publike, zona e mbrojtur ujqore, regjimi i planifikimit hapësinor apo një kombinim i këtyre bazave?
2. Cila dispozitë e saktë ligjore e përcakton inspektoratin kompetent për lokacionin dhe objektin në secilin rast individual?
3. A është kryer inspektimi në vendin e ngjarjes dhe a është hartuar procesverbal, me të drejtën për të paraqitur vërejtje?
4. A është nxjerrë vendim i veçantë për secilin objekt dhe secilin shfrytëzues të identifikuar?
5. A është verifikuar ekzistenca e ndonjë procedure eventuale të legalizimit për objektet në fjalë dhe cili është efekti i saj juridik?
6. A është përcaktuar mundësia e ekzekutimit vullnetar, mënyra e largimit të sendeve dhe mbrojtja e personave?
7. Kush ka qenë ekzekutuesi formal i rrënimit?

Udhëzimi Administrativ nr. 06/2017 tregon nivelin e saktësisë që pritët në regjimin ndërtimor, identifikimin e bartësit, objektit, adresës, zonës kadastrale dhe parcelës, arsyetimin dhe provat, detyrimet për kryerjen e sigurt të punimeve dhe trajtimin e mbetjeve. Organi kompetent duhet të bëjë një inspektim para lëshimit të Lejes për Rrënim për të vlerësuar situatën dhe përcaktuar kushtet e nevojshme për mbrojtjen e sigurisë publike dhe ambientit.¹⁸

¹⁸ Udhëzim Administrativ MMPH Nr. 06/2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve. <https://gzk.rks-gov.net/ActDetail.aspx?ActID=14823>

6. Paligjshmëria e asistencës policore

Ligji nr. 04/L-076 për Policinë e lejon Policinë që, me kërkesë të institucioneve publike qendrore ose lokale, të ndihmojë në kryerjen e detyrave publike kur mund të pritët në mënyrë të arsyeshme se siguria do të rrezikohet nga rezistenca e mundshme. Udhëzimi Administrativ nr. 02/2013 kërkon më tej, si rregull, kërkesë me shkrim nga institucioni kompetent, të dhëna për llojin, arsyet, vendin dhe kohën e ndihmës, konfirmimin e udhëheqësit të autorizuar, vlerësimin policor të rrezikut dhe vendimin. Ndihma ofrohet vetëm pasi kërkuesi t'i ketë përmbushur detyrimet e veta ligjore dhe kur detyra nuk mund të kryhet në një mënyrë tjetër.¹⁹

Nga kjo rrjedhin katër përfundime.

Së pari, “Ibër-Lepenci”, si shoqëri aksionare, nuk është organ publik qendror apo lokal vetëm për shkak të pronësisë publike dhe nuk mund ta shndërrojë me një kërkesë kontestin e vet juridiko privat në ekzekutim policor. Nëse kërkesën e ka paraqitur vetëm kompania për ta zbatuar shkresën e saj, baza ligjore e ndihmës policore është seriozisht e diskutueshme. Çështja kryesore faktike që duhet sqaruar është se kush e ka kërkuar formalisht asistencën policore, në bazë të cilit akt dhe pas cilit vendim të organit kompetent.

Së dyti, nëse kërkesën e ka paraqitur inspektorati kompetent, duhet të ekzistojë gjurmë me shkrim dhe dëshmi se, para kërkesës, ishte zhvilluar një procedurë e ligjshme dhe ishte nxjerrë një vendim i ekzekutueshëm. Policia ndihmon në ekzekutimin e detyrës së ligjshme publike të një organi tjetër, ajo nuk e korrigjon paligjshmërinë.

Së treti, neni 43 i Ligjit për inspektimet i lejon inspektorit të kërkojë mbështetje policore kur pengohet në kryerjen e detyrës zyrtare. Ky nuk është autorizim i pakufizuar që policia, së bashku me kompaninë, të kryejë rrënimin pa inspektor dhe akt të identifikuar.

Së katërti, policia duhej ta kufizonte rolin e saj në ruajtjen e sigurisë dhe parandalimin e dhunës. Nëse policët kanë urdhëruar largimin, kanë penguar kthimin për marrjen e sendeve ose faktikisht ia kanë dorëzuar posedimin kompanisë pa bazë të vlefshme ekzekutive, roli i tyre ka kaluar nga asistenca e sigurisë në kufizim të drejtpërdrejtë të të drejtave pronësore.

Asistenca policore nuk është e paligjshme për nga vetë natyra e saj, por varet nga ligjshmëria e kërkesës dhe e veprimit themelor. Nëse nuk ka organ kompetent, vendim të ekzekutueshëm, kërkesë të rregullt dhe vlerësim të rrezikut, asistenca është *ultra vires*²⁰ dhe kontribuon në rrënimin arbitrar.

7. Shkelja e dispozitave të Kushtetutës së Kosovës

7.1 Neni 46, Mbrojtja e pronës

Neni 46 garanton të drejtën në pronë, lejon rregullimin me ligj të shfrytëzimit të pronës dhe ndalon privimin arbitrar. Mbrojtja kushtetuese nuk kufizohet vetëm në pronësinë e pakontestueshme, të regjistruar në kadastër, mbi tokën. Ajo mund të përfshijë pronësinë mbi

¹⁹ Ligji nr. 04/L-076 për Policinë, neni 55; Udhëzimi Administrativ nr. 02/2013 për mënyrën e ofrimit të ndihmës organeve qeveritare nga Policia e Kosovës, nenet 1–6.

²⁰ *Ultra vires* (lat.) – shprehje që nënkupton veprimin e një organi të autoritetit publik përtej kompetencave të përcaktuara me ligj ose tejkalimin e kufijve të kompetencës së tij ligjore.

objektin, sendet brenda objektit, kërkesat kontraktuale ose kërkesa të tjera pronësore, si dhe një interes legjitim pronësor të përcaktuar mjaftueshëm.

Rrënimi është ndërhyrja më e rëndë e mundshme në një objekt, sepse e zhduk përgjithmonë substancën e tij fizike. Ai duhet të ketë bazë të qartë ligjore, qëllim legjitim dhe ekuilibër të drejtë. Procedura pa vendim të organit kompetent ose pa mundësi kontrolli paraprak ka tiparet e arbitraritetit të ndaluar me nenin 46 të Kushtetutës së Kosovës.

7.2 Neni 31, E drejta për gjykim të drejtë dhe të paanshëm

Neni 31 garanton mbrojtje të barabartë të të drejtave para gjykatave, organeve administrative dhe bartësve të autorizimeve publike, si dhe shqyrtim të drejtë dhe publik nga një gjykatë e pavarur dhe e paanshme. Kur organi e shkatërron fizikisht objektin e kontestit para se gjykata të mund ta shqyrtojë ligjshmërinë dhe proporcionalitetin, mbrojtja gjyqësore mund të bëhet vetëm e mëvonshme dhe jo e plotë.

Është veçanërisht problematike nëse kompania, si pronare e pretenduar dhe e interesuar, faktikisht ka vepruar njëkohësisht si parashtruese e kërkesës, nxjerrëse e vendimit dhe ekzekutuese. Organi publik i paanshëm duhet t'i verifikojë në mënyrë të pavarur pretendimet e kompanisë dhe t'i mundësojë palës kundërshtare të dëgjohet.

7.3 Nenet 32 dhe 54, E drejta për mjete juridike dhe mbrojtja gjyqësore

Neni 32 njeh të drejtën për mjet juridik kundër vendimeve gjyqësore dhe administrative që cenojnë të drejtat ose interesat, ndërsa neni 54 garanton mbrojtje gjyqësore dhe mjete juridike efektive. Njoftimi pa udhëzim juridik, vendimi i panjohur i inspektoratit dhe rrënimi i shpejtë, të marra së bashku, mund ta pamundësojnë zgjedhjen e të paditurit të duhur, të gjykatës kompetente dhe të masës së përkohshme përkatëse.

Efektiviteti matet në praktikë. Një vendim që mund të sjellë vetëm kompensim pas shkatërrimit, por që nuk ka mundur ta ndalojë masën kontestuese para ekzekutimit, ofron mbrojtje të dobët. Drejtësia mund të jetë e ngadalshme, por duhet të jetë e arritshme, ndërsa drejtësia e vonuar është mohim i drejtësisë.

7.4 Nenet 22, 53 dhe 55, Konventa Evropiane, praktika e Gjykatës së Strasburgut dhe proporcionaliteti

Neni 22 i jep efekt të drejtpërdrejtë Konventës Evropiane dhe protokolleve të saj, si dhe përparësi në rast konflikti me ligjin. Neni 53 kërkon që të drejtat e njeriut të interpretohen në përputhje me vendimet e Gjykatës Evropiane për të Drejtat e Njeriut. Neni 55 lejon kufizime vetëm me ligj dhe në masën e domosdoshme për arritjen e qëllimit, duke shqyrtuar qëllimin, natyrën e së drejtës, marrëdhënien ndërmjet kufizimit dhe qëllimit, si dhe mundësinë e masave më të buta.²¹

Për shkak të këtyre normave, praktika e gjykatës ndërkombëtare në Strasburg nuk është një argument “dekorativ” i së drejtës krahasuese, por standard kushtetues që organet e pushtetit publik dhe gjykatat e Kosovës duhet ta marrin parasysh.

²¹ Kushtetuta e Kosovës, nenet 22, 31, 32, 46, 53, 54 dhe 55. <https://gzk.rks-gov.net/ActDetail.aspx?ActID=3702>

8. Shkeljet e dispozitave të tjera vendore

Ligji për procedurën kontestimore mundëson padi pronësore dhe poseduese, si dhe masa të sigurimit. Ai është relevant në dy drejtime, kompania mund ta përdorte mbrojtjen gjyqësore në vend të rrënimin të drejtpërdrejtë, ndërsa personat e prekur mund të kërkojnë vërtetimin e së drejtës, kompensimin e dëmit dhe mbrojtje të përkohshme, varësisht nga baza e tyre juridike.²²

Për kundërshtimin e vendimit të inspektoratit ose të vetë veprimit administrativ, rruga parësore është konflikti administrativ sipas Ligjit nr. 08/L-182, bashkë me kërkesën për pezullimin e ekzekutimit ose ndalimin e veprimit. Kërkesa kushtetuese në Gjykatën Kushtetuese mund të paraqitet pas shterimit të mjeteve juridike efektive, duke u thirrur në nenet 31, 32, 46 dhe 54, të ndërlidhura me nenet 22, 53 dhe 55.

Kërkesat e mundshme për kompensim dhe kthim varen nga ajo se kush e ka urdhëruar dhe kush e ka kryer rrënimin, si dhe nga dëshmimi i së drejtës mbi objektin dhe i lartësisë së dëmit. Në veçanti duhet të evidentohen vlera e objektit, sendet e luajtshme, shpenzimet e pastrimit, humbja e përdorimit, strehimi alternativ dhe dëmi jomaterial kur bëhet fjalë për shtëpi.

III Ngjarja e vështuar përmes nenit 1 të Protokollit nr. 1 të Konventës Evropiane për të Drejtat e Njeriut dhe praktikës së Gjykatës së Strasburgut

1. Mënyra e zbatimit në Kosovë

Në datën e kësaj analize, Kosova nuk është palë kontraktuese e Konventës Evropiane për të Drejtat e Njeriut, KEDNJ, dhe individit nuk mund të parashtrojë drejtpërdrejt kërkesë në Strasburg kundër Kosovës. Megjithatë, kjo nuk e zvogëlon rëndësinë e brendshme të Konventës, sepse neni 22 i Kushtetutës e bën atë drejtpërdrejt të zbatueshme, ndërsa neni 53 i detyron organet vendore t'i interpretojnë të drejtat e njeriut në përputhje me standardet dhe praktikën e Gjykatës Evropiane për të Drejtat e Njeriut.

Udhëzuesi i Gjykatës Evropiane për nenin 1 të Protokollit nr. 1 përbën një pasqyrë të sistemuar të praktikës gjyqësore dhe jo një aktgjykim detyrues në një rast individual.²³

2. A kanë pronarët “pasuri” në kuptim të KEDNJ-së

“Pasuria” ka kuptim autonom. E drejta e pakontestueshme e pronësisë është baza më e fuqishme, por mbrojtja mund të përfshijë edhe të drejta të tjera sendore, kërkesa kontraktuale dhe pritje legjitime të mbështetura mjaftueshëm. Vetëm shpresa se një ndërtim pa leje do të

²² Ligji nr. 03/L-006 për procedurën kontestimore, me ndryshime, veçanërisht dispozitat për padinë, masat e sigurimit, masat e përkohshme dhe pengimin e posedimit. <https://gzk.rks-gov.net/ActDetail.aspx?ActID=2583>

²³ Gjykata Evropiane për të Drejtat e Njeriut, Udhëzuesi për nenin 1 të Protokollit nr. 1 <https://rm.coe.int/guide-art-1-protocol-1-ser/native/1680a20cde>

legalizohet një ditë nuk mjafton. Prandaj, secili parashtrues duhet të dëshmojë një interes konkret pasuror:

- kontratën ose një akt tjetër për të drejtën e shfrytëzimit;
- dëshminë për ndërtimin dhe investimin;
- posedimin afatgjatë, të hapur dhe të njohur nga autoritetet;
- faturat dhe kyçjet e miratuara nga shërbimet publike;
- gjurmët kadastrale ose tatimore;
- kërkesën për legalizim të paraqitur në mënyrë të rregullt dhe pasojat ligjore të asaj kërke;
- vendimet ose shkresat e organeve që kanë njohur një status të caktuar.

Këto dëshmi nuk e legalizojnë automatikisht objektin. Funkcioni i tyre është të tregojnë se ekziston një interes konkret ekonomik, të cilin organet e pushtetit publik nuk guxonin ta shkatërronin në mënyrë arbitrare.

3. Tri rregullat e nenit 1 të Protokollit nr. 1

Gjykata Evropiane dallon të drejtën e përgjithshme për gëzimin paqësor të pasurisë, privimin nga pasuria dhe kontrollin e përdorimit të pasurisë në interesin e përgjithshëm. Rrënimi i një shtëpie mund të përbëjë privim faktik nga vetë objekti ose, varësisht nga baza dhe e drejta vendore, një kontroll skajshmërisht intensiv të përdorimit.

Kualifikimi nuk i ndryshon kërkesat themelore:

1. **Ligjshmëria:** masa duhet të ketë bazë juridike të qasshme, të saktë dhe të parashikueshme, si dhe mbrojtje nga arbitrariteti.
2. **Qëllimi legjitim:** mbrojtja e pronës publike, siguria e digës, regjimi ujqor dhe zbatimi i së drejtës së ndërtimit mund të jenë qëllime legjitime.
3. **Ekulibri i drejtë:** individi nuk duhet të bartë barrë të tepruar, shqyrtohen procedurat, sjellja e autoriteteve dhe pronarit, kohëzgjatja e tolerimit, masat më të buta në dispozicion, kompensimi dhe pasojat individuale.

Ligjshmëria është pragu i parë. Organi nuk mund ta arsyetojë mungesën e një vendimi kompetent duke u thirrur në një qëllim të mirë publik. Sa më e pakthyeshme të jetë pasoja, aq më të fuqishme duhet të jenë garancitë paraprake procedurale.

4. Shembuj nga aktgjykimet e Gjykatës së Strasburgut

4.1 Baykin dhe të tjerët kundër Rusisë

Në rastin *Baykin and Others v. Russia* (nr. 45720/17, aktgjykim i 11 shkurtit 2020), autoritetet kërkuar rrënimin e shtëpive të regjistruara ligjërisht në zonën mbrojtëse të një gazsjellësi. Gjykata Evropiane i kushtoi peshë të veçantë kornizës juridike të paqartë dhe të paparashikueshme, si dhe faktit se organet më parë kishin regjistruar të drejta dhe kishin nxjerrë apo toleruar akte relevante. U konstatua shkelje e nenit 1 të Protokollit nr. 1.²⁴

²⁴ *Baykin and Others v. Russia*, nr. 45720/17, 11 shkurt 2020, HUDOC.

Zbatimi në rastin e Ujmanit: nëse organet kanë pasur dijeni për objektet për vite me radhë, kanë lejuar kyçjet, kanë pranuar kërkesa, kanë evidentuar të drejta ose kanë toleruar shfrytëzimin dhe më pas kanë kaluar në rrënim pa vendim të qartë dhe të individualizuar, këto veprime e cenojnë pretendimin se masa ishte e parashikueshme. Rasti nuk nënkupton se qëndrimi duhet lejuar në çdo zonë të mbrojtur, por se organet publike nuk mund t’ia bartin plotësisht individit pasojat e paqartësisë së tyre juridike dhe të mungesës së mëparshme të konsistencës.

4.2 Öneriyıldız kundër Turqisë, paligjshmëria nuk e përjashton çdo mbrojtje pasurore

Në rastin *Öneriyıldız v. Turkey* [Dhoma e Madhe] (nr. 48939/99, 30 nëntor 2004), parashtruesi jetonte në një shtëpi të ndërtuar pa leje në tokë publike, në një vendbanim për të cilin autoritetet kishin dijeni prej kohësh dhe të cilin e kishin toleruar, duke ofruar edhe disa shërbime publike. Gjykata pranoi se interesi konkret ekonomik i lidhur me shtëpinë mund të përbëjë “pasuri” në kuptim të Protokollit.²⁵

Zbatimi në rastin e Ujmanit: pala kundërshtare nuk mund ta mbyllë diskutimin me një fjalë të vetme, “paligjshëm”. Duhet të përcaktohet se çfarë dinin autoritetet, për sa kohë, nëse kanë ofruar shërbime dhe cilat investime konkrete dhe pritje janë krijuar. Rasti nuk jep të drejtë pronësie mbi tokën publike dhe nuk garanton legalizim, por mundëson mbrojtjen e vlerës ekonomike të objektit nga shkatërrimi arbitrar.

4.3 Yordanova dhe të tjerët kundër Bullgarisë, vetëm paligjshmëria nuk mjafton për analizën e proporcionalitetit

Në rastin *Yordanova and Others v. Bulgaria* (nr. 25446/06, 24 prill 2012), bëhej fjalë për një vendbanim afatgjatë në tokë komunale. Urdhri për dëbim mbështetej kryesisht në paligjshmërinë e zënies, pa një vlerësim të mirëfilltë individual të pasojave dhe proporcionalitetit. Gjykata konstatoi shkelje të nenit 8, sepse procedura vendore nuk kishte mundësuar një balancim të duhur.²⁶

Zbatimi në rastin e Ujmanit: shprehja “uzurpatorë” dhe pretendimi i përgjithshëm për mungesën e lejes nuk mjaftojnë për të gjitha objektet dhe të gjithë personat. Organi duhet ta shqyrtojë kohëzgjatjen, sjelljen e autoriteteve, ekzistencën e një zgjidhjeje alternative dhe pasojat për personat që jetojnë vërtet aty. Ky standard është veçanërisht i fuqishëm për objektet që kanë cilësinë e “banesës”, ndërsa është më i dobët për shtëpitë e pushimit të përdorura herë pas here, pa lidhje të vazhdueshme.

4.4 Ivanova dhe Cherkeзов kundër Bullgarisë, kontrolli i pavarur para rrënimit të banesës

Në rastin *Ivanova and Cherkeзов v. Bulgaria* (nr. 46577/15, 21 prill 2016), ishte urdhëruar rrënimi i një shtëpie të ndërtuar pa leje, e cila ishte banesa e vetme e parashtruesve. Gjykata konstatoi shkelje të nenit 8, sepse nuk kishte pasur procedurë në të cilën një organ i pavarur do ta vlerësonte proporcionalitetin e rrënimit në dritën e rrethanave personale. Është me rëndësi të theksohet se Gjykata, në këtë rast, nuk konstatoi shkelje të nenit 1 të Protokollit nr. 1.²⁷

Zbatimi në rastin e Ujmanit: rasti është i dobishëm për kërkesën procedurale, jo për pretendimin se objektet duhet të mbeten. Nëse një shtëpi ka qenë banesë e mirëfilltë ose e

²⁵ *Öneriyıldız v. Turkey* [GC], nr. 48939/99, 30 nëntor 2004, HUDOC.

²⁶ *Yordanova and Others v. Bulgaria*, nr. 25446/06, 24 prill 2012, HUDOC.

²⁷ *Ivanova and Cherkeзов v. Bulgaria*, nr. 46577/15, 21 prill 2016, HUDOC.

vetme, para rrënimit duhej të ekzistonte mundësia për vlerësim të pavarur të nevojës konkrete dhe të pasojave. Pretendimi se njëres prej familjeve iu dhanë tridhjetë minuta për t'u larguar para rrënimit e forcon edhe më shumë nevojën për shqyrtim sipas nenit 8.

4.5 Winterstein dhe të tjerët kundër Francës, banesa afatgjatë dhe vlerësimi individual

Në rastin *Winterstein and Others v. France* (nr. 27013/07, 17 tetor 2013), Gjykata shqyrtoi dëbimin e familjeve që kishin jetuar gjatë në të njëjtën zonë. U konstatua shkelje e nenit 8 për shkak të vlerësimit të pamjaftueshëm të proporcionalitetit dhe pasojave të dëbimit.²⁸

Zbatimi në rastin e Ujmanit: vetëm kohëzgjatja nuk krijon pronësi, por ndikon në detyrimin procedural të organit publik që ta dëgjojë personin dhe të arsyetojë përse rrënim i drejtpërdrejtë është i domosdoshëm. Organi duhej t'i dallonte objektet më të reja, të përdorura herë pas here, nga objektet e përdorura si banesa për dekada.

4.6 McCann kundër Mbretërisë së Bashkuar, e drejta që një tribunal i pavarur ta shqyrtojë proporcionalitetin e humbjes së banesës

Në rastin *McCann v. the United Kingdom* (nr. 19009/04, 13 maj 2008), Gjykata formuloi një parim të rëndësishëm, personi të cilit i kanoset humbja e banesës duhet, në parim, të ketë mundësi që proporcionaliteti i masës të shqyrtohet nga një tribunal i pavarur, edhe kur e drejta vendore i jep pronarit të drejtën e posedimit.²⁹

Zbatimi në rastin e Ujmanit: edhe pronësia e supozuar e "Ibër-Lepencit" nuk e mënjanon nevojën për kontroll të pavarur nëse objekti ka cilësinë e banesës. Kompania nuk mund të jetë vetë arbitri përfundimtar i proporcionalitetit të kërkesës së saj pronësore.

4.7 Rousk kundër Suedisë, ekzekutimi i pakthyeshëm pavarësisht kërkesës në shqyrtim për pezullim

Në rastin *Rousk v. Sweden* (nr. 27183/04, 25 korrik 2013), shtëpia u shit dhe personi u dëbua për shkak të një borxhi tatimor, ndërkohë që ishin në zhvillim procedura lidhur me ekzekutimin dhe kërkesën për pezullim. Gjykata konstatoi shkelje të nenit 1 të Protokollit nr. 1 dhe të nenit 8, duke theksuar mungesën e proporcionalitetit dhe mënyrën në të cilën ishte zbatuar ekzekutimi.³⁰

Zbatimi në rastin e Ujmanit: faktet nuk janë të njëjta, por mësimi procedural është i drejtpërdrejtë. Kur ekziston një kërkesë e njohur për mbrojtje të përkohshme, autoriteti duhet ta organizojë ekzekutimin në mënyrë që vendimi gjyqësor të mos arrijë vetëm pas ngjarjes së pakthyeshme. Veçanërisht relevant është pretendimi publik i BE-së se procedurat ishin nisur brenda afatit që vetë kompania kishte dhënë.

4.8 Papamichalopoulos dhe të tjerët kundër Greqisë, veprimi faktik i autoriteteve publike mund të përbëjë privim nga e drejta pronësore

Në rastin *Papamichalopoulos and Others v. Greece* (nr. 14556/89, 24 qershor 1993), autoritetet greke e zunë faktikisht tokën private dhe ua pamundësuan pronarëve shfrytëzimin e saj,

²⁸ *Winterstein and Others v. France*, nr. 27013/07, 17 tetor 2013, HUDOC.

²⁹ *McCann v. the United Kingdom*, nr. 19009/04, 13 maj 2008, HUDOC.

³⁰ *Rousk v. Sweden*, nr. 27183/04, 25 korrik 2013, HUDOC.

ndonëse privimi formal nuk ishte zbatuar në mënyrë të rregullt. Gjykata e konsideroi këtë situatë shpronësim de facto dhe konstatoi shkelje.³¹

Zbatimi në rastin e Ujmanit: veprimi fizik vlerësohet sipas efektit të tij real dhe jo sipas emërimit të dokumentit. Nëse kompania, me policinë, e ka marrë posedimin dhe i ka shkatërruar objektet pa procedurë formale të vlefshme, mungesa e fjalëve “shpronësim” ose “ekzekutim” nuk e pengon përfundimin se pushteti publik e ka shuar faktikisht dhe në mënyrë të përhershme interesin e mbrojtur pasuror.

5. Neni 8 dhe koncepti i “banesës”

“Banesa” është koncept autonom dhe varet nga ekzistenca e lidhjeve të mjaftueshme dhe të qëndrueshme me një hapësirë konkrete. Regjistrimi kadastral dhe leja ndërtimore nuk janë vendimtare, por as emërtimi “shtëpi pushimi” nuk e përjashton automatikisht mbrojtjen. Si dëshmi mund të shërbejnë kohëzgjatja faktike e qëndrimit, jeta familjare, sendet personale, faturat, shkolla e fëmijëve, si dhe lidhjet shëndetësore dhe lidhje të tjera.

Jo çdo shtëpi apo shtëpi pushimi mund të konsiderohet banesë, por organi **nuk guxonte të supozonte paraprakisht se asnjëra prej tyre nuk ishte banesë**. Për personin që pretendon se qëndron aty nga marsi deri në nëntor të çdo viti, ose për familjen e gjetur në objekt me fëmijë, ekziston së paku një çështje serioze faktike që duhej të vërtetohej.

IV PËRFUNDIMET KRYESORE

Ekzistojnë arsye serioze për të dyshuar se procedura e rrënimit nuk ka qenë e ligjshme dhe se organet kompetente duhet ta paraqesin bazën juridike, dosjen e lëndës, vendimet, dëshmitë e dorëzimit, ekzekutueshmërinë dhe bazën e asistencës policore, sepse:

1. “Ibër-Lepenci” është ndërmarrje publike qendrore e organizuar si shoqëri aksionare. Ajo mund ta ruajë pronën, të japë paralajmërime dhe të fillojë procedura, por nuk ka kompetencë të përgjithshme administrative apo ekzekutive që të urdhërojë dhe zbatojë vetë rrënimin.
2. Njoftimi i datës 3 korrik 2026, sipas elementeve të tij të dukshme, nuk është vendim administrativ, vendim gjyqësor apo dokument përmbarues. Afati i caktuar nga vetë kompania nuk është i njëjtë me afatin ligjor për ankesë kundër aktit të organit kompetent.
3. Rrënimi i ligjshëm kërkonte procedurë të veçantë inspektuese, vendim të individualizuar dhe të arsyetuar, dorëzim të rregullt, mundësi për mjet juridik dhe ekzekutueshmëri të vërtetuar. Organet publike duhet ta dëshmojnë secilin veprim me shkresa zyrtare.
4. Policia mund ta ndihmojë organin kompetent për një ekzekutim të sigurt, por vetëm me kërkesën e përcaktuar dhe pasi ai organ t’i ketë përmbushur detyrimet e veta ligjore. Asistenca policore nuk mund ta legalizojë vetëndihmën e kompanisë ose një vendim që nuk ekziston apo nuk është dorëzuar rregullisht.

³¹ *Papamichalopoulos and Others v. Greece*, nr. 14556/89, 24 qershor 1993, HUDOC.

5. Shkeljet kushtetuese përfshijnë ndërhyrjen arbitrare në pronë, neni 46, mohimin e kontrollit të drejtë dhe të pavarur, neni 31, dhe mjetin juridik apo mbrojtjen gjyqësore joefektive, nenet 32 dhe 54, në lidhje me nenet 22, 53 dhe 55.
6. Praktika e Gjykatës Evropiane nuk garanton mbajtjen e një objekti të ndërtuar pa leje. Megjithatë, ajo e mbështet fuqishëm kërkesën që para rrënimit të pakthyesëm të përcaktohen baza juridike, kompetenca, parashikueshmëria, rrethanat individuale dhe proporcionaliteti, si dhe të ekzistojë mundësi reale për kontroll të pavarur.

Shënim për fuqinë provuese

Ky punim është analizë profesionale e mbështetur në materialin aktualisht të qasshëm dhe nuk e zëvendëson përfaqësimin në një rast konkret. Faktet nga mediat duhet të dëshmohen me dokumente parësore, prandaj organi mbetet i detyruar ta dëshmojë kompetencën, përmbajtjen, dorëzimin dhe ekzekutueshmërinë e aktit të tij.

Shtojcë: Njoftimi i dorëzuar i "Ibër-Lepencit" i datës 3 korrik 2026

VP "IBËR-LEPENC"

03.07.2026


 NËDËRHARRIA HIDROEKONOMIKE "IBËR - LEPENC" SH.A
 HYDRO - ECONOMIC ENTERPRISE "IBËR - LEPENC" J.S.C.
 VODOPRIVREDNO PREDUZEĆE "IBËR - LEPENC" D.D.

Treg "Bil Klinton" Nr. 11 Prishtinë, Kosova Bulevar "Bil Klinton" Nr. 11 Prishtinë, Kosova
 Tel: 038/526-070, 525-006, Faks: 038/526-159, E-mail: info@iber-lepenc.org

Od: Faruk Mujka, Glavni Izvršni direktor, VP "Ibër-Lepenc" D.D.

Za: Uzurpator imovine

Predmet: Zahtev za hitno oslobađanje uzurpirane imovine

Datum: 03.07.2026.

Na osnovu službenih evidencija i vlasničku dokumentaciju. Javno vodoprivredno preduzeće "Ibër-Lepenc" D.D. je zakoniti vlasnik katastarske parcele [redacted] sa površinom od [redacted] registrovanom u Katastarskoj zoni Veli Brijeg, opština Zubin Potok.

Tokom verifikacije na terenu, utvrđeno je da su u gorepomenutoj imovini izgrađeni objekti (vile) od nepoznatih lica, bez dozvole i bez ovlašćenja od strane zakonskog vlasnika, što predstavlja protivzakonitu uzurpaciju imovine.

Ovim dopisom ZAHTEVAMO da u roku od 15 (petnaest) dana od dana prijema/postavljanja ovog zahteva u odgovarajućim objektima:

- da odmah napustite uzurpiranu imovinu;
- da uklonite sve postavljene stvari i gradnje na protivzakoniti način;
- da vratite imovinu u prethodno stanje.

U suprotnom, nakon isteka gorenavedenog roka, naše Preduzeće biće obavezno da preduzme sve pravne radnje za zaštitu svojih prava, u cilju oslobađanja imovine, bez ikakvog dodatnog upozorenja, u kom slučaju će svi troškovi i pravne posledice pasti na vas.

Takođe, obaveštavamo vas da su u vezi sa uzurpacijom ove imovine obavesteni i nadležni organi, odnosno Policija Kosova i organi Inspektorata opštine Zubin Potok, od kojih je zatraženo da preduzmu radnje u skladu sa zakonskim nadležnostima.

Nepostupanje sa vaše strane u određenom roku će rezultirati preduzimanjem daljih pravnih postupaka, uključujući one krivične i upravne, bez ikakvog dodatnog upozorenja.

Ovaj zahtev se smatra dostavljenim i putem postavljanja na mesto događaja, odnosno u svakom objektu (vili).

S poštovanjem,