

Emir Kurtishi, MA¹

UDC: 347.23:340.13]:339.727.22(497-15)
347.23:340.13]:339.727.22(497.7)

**E DREJTA E PRONËSISË DHE INVESTIMET E HUAJA DIREKTE NË
BALLKANIN PERËNDIMOR, VEÇANËRISHT NË REPUBLIKËN E
MAQEDONISË SË VERIUT**

**СОПСТВЕНИЧКОТО ПРАВО И СТРАНСКИТЕ ДИРЕКТНИ
ИНВЕСТИЦИИ ВО ЗАПАДЕН БАЛКАН, ОСОБЕНО ВО
РЕПУБЛИКА СЕВЕРНА МАКЕДОНИЈА**

**PROPERTY RIGHTS AND FOREIGN DIRECT INVESTMENTS IN THE
WESTERN BALKANS, PARTICULARLY IN THE REPUBLIC OF
NORTH MACEDONIA**

Abstract

This paper aims to investigate the constitutional and legal provisions related to the legal regulation of property rights, as well as their subsequent impact on foreign direct investment in the Western Balkans, especially in the Republic of North Macedonia.

Through a comparative analysis of countries within the region, this study attempts to highlight the approaches of states to constitutional and legal changes related to the legal regulation of property rights, as one of the factors that can significantly affect the investment climate and economic development of the state.

The findings so far suggest that states that have undertaken legal changes in general, and in particular to property rights, during their country's integration into the European Union, have marked a significant increase in foreign direct investment. Of course, the rule of law, political stability, corruption and other factors also play a major role here.

¹ Doktorant në Fakultetin Juridik, Universiteti i Evropës Juglindore.
Email: ek24451@seeu.edu.mk

As a special case, we have the Republic of North Macedonia, due to its efforts to harmonize laws with European law, which aim to integrate the country into the European Union. Therefore, among other things, through this research we have tried to highlight the state's indispensable need for constitutional and legal changes related to the acquisition of property rights and their inheritance by foreign citizens, as an incentive to increase the confidence of foreign investors and ensure economic stability.

1. E drejta e pronësisë

E drejta e pronësisë, paraqet institutin juridik më të rëndësishëm të së drejtës sendore. Andaj, edhe në literaturën më të re konsiderohet si e drejtë themelore në të drejtën sendore. Si e tillë, ajo është institut i lashtë juridik, i cili ka lindur me lindjen e vetë të së drejtës. Për shkak të rëndësisë, ajo është objekt i rregullimit jo vetëm ligjor, por edhe kushtetues. Sot, me kushtetutë, me aktin më të lartë juridik të një shteti, garantohet e drejta e pronësisë, prandaj ajo është kategori kushtetuese që nuk vlen për të drejtat e tjera sendore të cilët janë kategori ligjore.²

Në të drejtën romake, pronësia ka qenë e njohur si *dominium*. Kjo ka qenë forma më e lartë, ultimative e autorizimeve juridiko-pronësore, e cila është dalluar, konkretisht prej llojeve më të ulëta të interesave pronësore. Pronari ka qenë edhe posedues edhe zotërues (*dominus*) i pronës së vet, me të drejtë të *vindicatio*³. Që një person të ketë *dominium*, është dashur të përbushen tre kushte themelore: ai ose ajo është dashur që të ketë *commercium*⁴, për sendin është dashur që të ekzistojë mundësia të jetë në pronësi private dhe të jetë e fituar në mënyrë adekuate për fitim.⁵

Në të drejtën romake, një person ka mundur të ketë të drejtën e pronësisë, por vetëm në pronësi private, kurse për pronat e tjera, ka mundur t'i shfrytëzojë në formë të qirasë, në formë të pronësisë bonitare, pra ka fituar të drejtën e posedimit prej një vjet për sendet e luajtshme dhe dy vjet për sendet

² Aliu, Abdulla, E Drejta Sendore, Universiteti i Prishtinës "Hasan Prishtina", Fakulteti Juridik, Prishtinë, 2014, f. 91, 92.

³ Mjet standard juridiko-pronësor në të drejtën romake për mbrojtjen e të drejtave të pronarit.

⁴ Kjo kërkesë domethënë që vetëm qytetarët romak (dhe të huajt që u kanë ndarë *commercium*) kanë mundur të kenë *dominium*. Në të vërtetë, *dominium* shpesh ka qenë e përshkruar si pronësi sipas të drejtës së Quirities (emër i lashtë për qytetarët romakë). Sipas kësaj, siç shihet, të huajt nuk kanë mundur të posedojnë sende sipas të drejtës romake. Por, atëherë ka qenë absurde: ekonomia romake nuk ka mundur të përparojë nëse të huajve nuk u është lejuar ndonjë interes juridik në raport me atë që e kanë fituar. Ligji ka lejuar një interes të tillë - pronësia peregrineze. Për këtë lloj të pronësisë dihet pak, por shihet se ka qenë e mbrojtur me formë të ndryshuar të *vindicatio*. Për më tepër shih: Борковски, Ендру и ду Плесис, Пол, Учебник по римско право, III издание, Просветно дело АД, 2009, стр. 158.

⁵ По аты, f. 158.

e paluajtshme (tokë), por asnjëherë s'ka pasur të drejtën e pronësisë (*dominium*).⁶

Përkufizimi më i plotë i pronësisë duke i marrë parasysh autorizimet që i ka titullari i së drejtës së pronësisë, rrjedh se e drejta e pronësisë është e drejtë sendore, e cila bartësit të saj i mundëson posedimin, përdorimin, shfrytëzimin dhe disponimin e sendit të caktuar brenda kufijve të paraparë me ligj.⁷

E drejta e pronësisë për shkak të rëndësisë që ka për subjektin e së drejtës, ajo përveç që është e drejtë subjektive mbi sendin, konsiderohet edhe si e drejtë themelore e njeriut, që parashihet në të gjitha dokumentet ndërkombëtare, si: Deklarata Universale për të Drejtat e Njeriut në nenin 17⁸ si dhe Konventa Evropiane për të Drejtat e Njeriut, neni 1 i Protokollit nr. 1⁹.

Meqë e drejta e pronësisë është kategori kushtetuese, atë e gjejmë në të gjitha kushtetutat e shteteve.

2. Investimet e huaja direkte

Në kohën kur bota sipas McLuhan është bërë një fshat global¹⁰, sidomos me krijimin e organizatave të mëdha ndërkombëtare me vlera të përbashkëta, zhvillimi i proceseve të integritit të vendeve evropiane në Bashkimin Evropian, shkrirja e kufijve, u mundësoi qytetarëve të shteteve anëtare të lëvizin lirshëm dhe territorin e tyre ta ndjenin si tokë e gjithkujt dhe e askujt.

Investimet e huaja direkte, nuk janë një fenomen i ri i paraqitur së fundmi. Hulumtimet tregojnë se ato nuk kanë ekzistuar në formën e sotme, por disa elemente të tij, kanë qenë prezente në kohërat dhe kushtet e ekzistimit të perandorive të mëdha, ku lëvizja e njerëzve, mallrave dhe tregtive të ndryshme, ka qenë më e lirë.¹¹

Në literaturë gjejmë përkufizime të ndryshme të investimeve të huaja direkte, megjithatë më gjithëpërfshirës mund të jetë përkufizimi se ato janë

⁶ Po aty, f. 158, 159.

⁷ Aliu, Abdulla, E Drejta Sendore, Universiteti i Prishtinës "Hasan Prishtina", Fakulteti Juridik, Prishtinë, 2014, f. 93.

⁸ Gjithkush ka të drejtën e pronës, si vetëm ashtu edhe në bashkëpronësi me të tjerët. Asnjëri nuk duhet të privohet arbitrarisht nga prona e tij.

⁹ Çdo person fizik ose juridik ka të drejtën e gëzimit paqësor të pronës 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.

¹⁰ Për më tepër shih: MUSICCO-NOMBELA, Daniela, THE GLOBAL VILLAGE Globalization, rethinking McLuhan in the 21st century, Comunicacion y Hombre, Interdisciplinary Journal of Communication Sciences and Humanities, vegëza në vijim: <https://comunicacionyhombre.com/en/article/the-global-village-globalization-rethinking-mcluhan-in-the-21st-century-4/>, (qasur më: 11.05.2025).

¹¹ Për më tepër shih: Collins, David, Introduction to Foreign Direct Investment: History, Trends and Rationales, f. 6, vegëza në vijim: https://assets.cambridge.org/97811071/60453/excerpt/9781107160453_excerpt.pdf, (qasur më 11.05.2025).

investime të cilët investitori i huaj i investon në formë materiale ose jo materiale në një afat të gjatë në shoqëritë dhe vendet e huaja, në bazë të së cilës siguron të drejtën të udhëheqë me shoqëritë ku ka investuar duke pasur rol aktiv në punën e shoqërisë.¹² Si të tilla, investimi i kapitalit të huaj në ekonomitë e shteteve të ndryshme, mund të bëhet në tri forma, edhe atë: e para, nëpërmjet investimeve direkte dhe investimeve indirekte; e dyta, nëpërmjet kredive dhe huave; dhe e treta, llojeve të ndryshme të ndihmave.¹³

Investimet e huaja direkte, kanë domethënie të mëdha në zhvillimin e lëvizjeve ekonomike të shteteve, veçanërisht të atyre shteteve që janë në zhvillim. Përmes këtyre investimeve, realizohet transferi i teknologjisë moderne, avancohet procesi i prodhimit, shfrytëzohen më mirë kapacitetet prodhuese si dhe përcillen njohuri të reja për organizim modern të punës. Përmes këtyre investimeve, mundësohet krijimi i vendeve të reja të punës dhe specializimi i punëtorëve, që sjell në uljen e papunësisë dhe deri te rritja e produktivitetit në fuqinë punëtore. Investimet e huaja direkte, e financojnë deficitin e llogarisë aktuale të shtetit, ndërkaq promovohet integrimi i tregtisë ndërkombëtare. Për shkak të benefiteve që rrjedhin prej këtyre investimeve, të gjithë shtetet luftojnë që të tërheqin sa më shumë prej investimeve të huaja, përmes uljes së tatimeve, përmes subvencioneve të ndryshme, përmes krijimit të zonave të lira dhe të ngjashme.¹⁴

3. Raporti në mes të drejtës së pronësisë dhe investimeve të huaja direkte

Si faktorë që ndikojnë në investimet e huaja direkte, krahas madhësisë së tregut ekonomik, infrastrukturës, taksave, përmendet edhe sundimi i së drejtës dhe stabiliteti politik që ndërlihet me normat juridike të së drejtës së pronësisë së një shteti, përkatësisht mbrojtja juridike e saj.¹⁵

¹² Jashari, Adnan, Trajtimi juridik i investimeve të huaja direkte në shtetet në tranzicion, Tetovë, 2007, f. 13.

¹³ Po aty, f. 11, cituar sipas: T. Todorov, T. Fiti, Megjunarodno dvizhenje na kapitalot i zemjite vo razvoj, Skopje, 1993, f. 32.

¹⁴ Движење на странските директни инвестиции и трговска размена во Република Северна Македонија, Анализа на Собрание на Република Северна Македонија, Август, 2023 година, стр. 6.

¹⁵ Për më tepër shih: Factors that affect foreign direct investment (FDI), Economics help, 28 November 2019, vegëza në vijim:

<https://www.economicshelp.org/blog/15736/economics/factors-that-affect-foreign-direct-investment-fdi/#:~:text=Size%20of%20economy%20%2F%20potential%20for,be%20important%20for%20attracting%20investment.> (qasur më: 18.05.2015) si dhe: Granath, Magdalena; Sluiter, Maren, Do property rights matter to FDI? - A cross-sectional study of property rights, institutions and FDI in middle income countries, May, 2018, f. 1-7.

Në disa hulumtime, janë gjetur raporte pozitive dhe negative midis investimeve të huaja direkte dhe mbrojtjes së të drejtës së pronësisë, si pasojë e rezultateve të ndryshme. Për shembull, një studim i vitit 2000 nga Maksus, rezultoi se mbrojtja e fortë e të drejtës së pronësisë nuk është një faktor i mjaftueshëm për t'i nxitur kompanitë që të investojnë, pasi ka vende si Brazili dhe Kina, të cilët kanë një fluks të madh të investimeve të huaja direkte, edhe pse kanë mbrojtje të dobët të të drejtës së pronësisë.¹⁶ Mirëpo, rezultatet e tjera tregojnë se investitorët e huaj kanë tendencë t'i shmangin vendet me drejta të dobëta të pronësisë, për shkak të shqetësimeve që kanë të bëjnë me shpronësimin edhe pse gjenden argumente se një veprim i tillë është shumë i rrallë që nga viti 1970 dhe se ato gëzojnë mbrojtje të fuqishme, madje ka edhe gjetje të atilla që personat juridikë vendas në shtetet ku e drejta e pronësisë është e dobët, priren të krijojnë marrëdhënie financiare me personat juridikë të huaj, për të fituar mbrojtje nga shpronësimi.¹⁷

Në kushtet kur ekonomia hynë në një fazë të re zhvillimi dhe teknologjia përparon, ka autorë që mendojnë se disa shtete duhet t'u përshtaten rrethanave të reja, ndaj duhet t'i qasen ndryshimeve në rendin kushtetues si dhe atij ligjor që lidhen me të drejtat e pronësisë. Këtë e argumentojnë se teknologjia gjeneron ndryshime të mëdha në ekonomi që lidhen me pronën dhe në kushtet kur ekziston kufizimi i bartjes së të drejtës së pronësisë, dukshëm do të kemi humbje të prodhimit dhe produktivitetit në punë, përndryshe në shtetet ku sipërmarrësit investimet e tyre i ndjejnë të sigurta shkaku i fitimit dhe mbrojtjes juridike të të drejtës së pronësisë, rezultojnë me rritje të mirëqenies ekonomike.¹⁸

4. Marrëdhëniet juridiko-pronësore dhe investimet e huaja direkte në vendet e Ballkanit Perëndimor

4.1. Bosnja dhe Hercegovina

Bosnja dhe Hercegovina, të drejtën e pronësisë e parasheh në katalogun e të drejtave të përmbajtura në nenin 2 të kushtetutës së saj.¹⁹ Ajo nuk ka ndonjë dispozitë të veçantë sa i përket të drejtës së investitorëve të huaj në pronë, megjithatë ajo me këtë rast i jep përparësi zbatimit të marrëveshjeve

¹⁶ Po aty, f. 1-7.

¹⁷ Për më tepër shih: Gao, Jacques, R. Chen, Frederick, Less is more: Property rights and dictators' demand for foreign direct investment, 2025.

¹⁸ Për më tepër shih: Mahram, Mona; Reinholdsson Thomas, The Effect of Property Rights on Foreign Direct Investment, A panel data study of the period between 1970 and 2005, Master Thesis, 2010, f. 7, si dhe: Granath, Magdalena; Sluiter, Maren, Do property rights matter to FDI? - A cross-sectional study of property rights, institutions and FDI in middle income countries, May, 2018, f. 3.

¹⁹ Ustav Bosne i Hercegovine, član 2.

ndërkombëtare të ratifikuara përpara ligjeve nacionale, në rastin konkret, për të drejtën e pronësisë i referohet Konventës Evropiane për të Drejtat e Njeriut.

Kushtetuta e Bosnjës dhe Hercegovinës, rregullimin juridik të së drejtës së pronësisë, ia ka lënë ligjvënësit.²⁰ Sipas ligjeve në fuqi, investitori i huaj, ka të drejtë të investojë fitimin nga këto investime në çdo sektor ekonomik dhe aktivitet jo ekonomik në formën dhe kushtet e njëjta si investitorët vendas.²¹ Nuk ka ndryshim nëse këta persona janë në rolin e investitorëve potencialë apo nëse janë vendosur përgjithmonë në Bosnjë dhe Hercegovinë, ligjvënësi i saj, e ka barazuar trajtimin e personave fizikë dhe juridikë me personat vendas dhe kjo është një formë e re e përgatitjes për integrimin e vendit në Bashkimin Evropian. Megjithatë, kur bëhet fjalë për fitimin e pronësisë, si i vetmi supozim për fitimin e saj është reciprociteti.²²

Sa i përket investimeve të huaja në Bosnjë dhe Hercegovinë, në vitin 2017, Bosnja ka pasur rritje më të madhe të investimeve të huaja direkte prej 2.6 miliardë marka apo diku rreth 1.3 miliardë euro, duke i falënderuar privatizimit të madh të ndërmarrjeve shtetërore. Në vitin 2008 ka pasur fluks prej 1.3 miliardë marka apo diku rreth 665 mijë euro që vlerësohet si e kënaqshme, duke pasur parasysh që është realizuar pa pasur privatizim të dukshëm si dhe strukturë pozitive. Në vitin 2009, për shkak të krizës ekonomike globale, ka pasur rënie të dukshme. Në periudhë prej vitit 2010 deri në vitin 2020, fluksi i trendit është i ndryshueshëm dhe jo unik dhe mesatarja vjetore është diku rreth 1,244 milion marka apo diku rreth 636 mijë euro. Rritje të dukshme të investimeve të huaja është regjistruar prej vitit 2021 deri në vitin 2023, një rritje e madhe që nga viti 2007. Pra, vetëm gjatë vitit 2023 ka pasur fluks të investimeve të huaja në shumë prej 19,417 milion marka apo 9,9 milion euro.²³ Për vitin 2024, nuk kemi të dhëna zyrtare.

4.2. Serbia

Kushtetuta e Serbisë, të drejtën e pronësisë e rregullon me nenin 58 ku e thekson gëzimin paqësor të pronës dhe të drejtave të tjera pronësore të fituara në bazë të ligjit. Sipas kushtetutës së saj, e drejta e pronës mund të merret ose të kufizohet vetëm në interes publik të përcaktuar me ligj, me një tarifë që nuk mund të jetë më e ulët se çmimi i tregut. Me ligj mund të kufizohet mënyra e përdorimit të pronës. Konfiskimi ose kufizimi i saj, me qëllim mbledhjen e taksave dhe detyrimeve të tjera ose dënimeve, lejohet vetëm në përputhje me ligjin.²⁴

Kushtetuta e Serbisë, përmban një dispozitë të veçantë kushtetuese në lidhje me të drejtën e të huajve në pronë që personat fizikë dhe juridikë të huaj

²⁰ Ademović, Nedim; Marko, Joseph; Marković, Goran, Ustavno pravo Bosne i Hercegovine, Konrad Adenauer Stiftung, Sarajevo, 2012, str. 300.

²¹ Zakon o stranim ulaganjima Federacija BiH, član 3.

²² Zakon o stavrim pravima FBiH.

²³ Direktne strane investicije (DSI) - stanje i performanse, August 2024 godine.

²⁴ Ustav Republike Srbije, član 58.

mund të fitojnë pronësi në paluajtshmëri, në përputhje me ligjin ose me marrëveshje ndërkombëtare. Të huajt, mund të fitojnë të drejtën e koncesionit në pasuritë dhe të mirat natyrore në interes publik, si dhe të drejta të tjera të përcaktuara me ligj.²⁵ Ajo ka një sistem të kombinuar të rregullimit të investimeve të huaja. Ligji për investimet e huaja direkte, nuk i rregullon në detaje të gjitha investimet e huaja, përveç disa parimeve, çështjet e tjera rregullohen me ligje dhe dispozita të tjera ligjore. E meta e këtij sistemi, konsiston në faktin se të huajt nuk arrijnë të orientohen rreth të drejtave të tyre në lidhje me të drejtën e pasurisë së paluajtshme dhe të drejtën për të investuar. Në fakt, Ligji për Vendosjen e Marrëdhënieve Juridike Pronësore, ua njeh të drejtën të huajve vetëm për të shfrytëzuar pronën, por jo edhe për të fituar të drejtën e pronësisë. Edhe në Serbi, kjo çështje është e rregulluar me parimin e reciprocitetit.²⁶

Si rezultat i reformave strukturore institucionale si përjashtimi nga tatimi mbi të ardhurat, lirimi nga taksat, subvencionet dhe lehtësime të tjera tatimore, Serbia është bërë një destinacion tërheqës për investimet e huaja direkte.²⁷ Kësisoj, ajo viteve të fundit ka shënuar rritje të investimeve të huaja edhe atë: gjatë vitit 2016, ka pasur 2.1 miliardë euro; në vitin 2017 - 2.5 miliardë euro; në vitin 2018 - 3.5 miliardë euro; në vitin 2019 - 3.8 miliardë euro; në vitin 2020 - 3.0 miliardë euro; në vitin 2021 - 3.9 miliardë euro; në vitin 2022 - 4.4 miliardë euro,²⁸ ndërsa në vitin 2023, ka pasur 4.5 miliardë euro,²⁹ dhe në vitin 2024 - 5.2 miliardë euro.³⁰

4.3. Mali i Zi

Kushtetuta e Malit të Zi, të drejtën e pronësisë e rregullon me nenin 58. Sipas saj, e drejta e pronësisë është e garantuar. Askush nuk mund të privohet ose të kufizohet nga e drejta e pronës, përveç kur e kërkon interesi publik, me një shpërblim të drejtë. Burimet natyrore dhe të mirat në shfrytëzim të përgjithshëm, janë pronë shtetërore.³¹

Investimet e huaja direkte, përkatësisht të drejtën e të huajve në pronë, Kushtetuta e Malit të Zi, e rregullon me nenin 61 që personi i huaj mund të jetë subjekt i së drejtës së pronësisë në përputhje me ligjin.³²

²⁵ Po aty, neni 85.

²⁶ Јовановић, Небојша, Правни режим страних улагања у Србију као „Банана Државу“, стр. 471.

²⁷ Пјанић, Милош Р., Митрашевић, Мирела М., Стране директне инвестиције у Србији, стр. 262.

²⁸ BBC на srpskom - pitanje u vezi sa stranim direktnim investicijama, Народна банка Србије, 26.01.2023.

²⁹ Politika - pitanja u vezi s prilivom stranih direktnih investicija, Народна банка Србије, 27.02.2024.

³⁰ Al Jazeera - pitanja u vezi sa stranim direktnim investicijama, Народна банка Србије, 24.02.2025.

³¹ Ustav Republike Crna Gore, član 58

³² Po aty, neni 61.

Si rezultat i ndryshimeve të vitit 2009, Ligji për Marrëdhëniet Juridike Pronësore, parashikon dispozita për personat e huaj ku barazohen me ata vendas, përveç nëse ndryshe nuk rregullohet me ligj dhe me marrëveshje ndërkombëtare. Por, sërish ky ligj në raport me të huajt, parasheh disa kufizime që janë të numëruara taksativisht në nenin 415 të ligjit që nuk kanë të drejtë në pasuri natyrore; në të mirat me interes të përgjithshëm; në tokë bujqësore, në pyll dhe në toka pyjore; në monumente kulturore me rëndësi të jashtëzakonshme dhe të veçantë; në prona të paluajtshme në zonën kufitare tokësore brenda një thellësie prej një kilometër dhe në ishuj; në pasuri të paluajtshme të vendosur në një zonë që, për mbrojtjen e interesave dhe sigurisë së vendit, është shpallur me ligj si zonë në të cilën një person i huaj nuk mund të ketë të drejta të pronësisë.³³ Përjashtimisht, një person fizik i huaj, mund të fitojë të drejtën e pronësisë mbi tokë bujqësore, pyje dhe në tokën pyjore deri në 5.000 metra katrorë, vetëm nëse objekti i kontratës së tjetërsimit (shitje, dhuratë, shkëmbim etj.) është një ndërtesë banimi i vendosur në atë tokë si dhe një person i huaj mund të ketë të drejtën e një kontrate qiraje afagjate si dhe koncesion apo marrëveshje të tjera të partneritetit privato-publik mbi pasuritë e paluajtshme si dhe ka të drejtë me punë juridike ta bartë të drejtën e pronësisë një personi vendas si dhe një personi të huaj, i cili mund të fitojë të drejtën e pronësisë.³⁴

Investimet e huaja në Mal të Zi, realizohen në bazë të marrëveshjeve të koncesionit, marrëveshjeve të franshizës, të qirasë financiare, kontratave për shitjen e pasurive të paluajtshme dhe kontratave të tjera në përputhje me ligjin.³⁵

Mali i Zi, përgjatë këtyre viteve të fundit, ka pasur ulje dhe ngritje të investimeve të huaja, edhe atë: në vitin 2019, ka pasur 778.518 mijë euro; në vitin 2020 - 666.033 mijë euro; në vitin 2021 - 928.080 mijë euro; në vitin 2022 - 1.151.666 mijë euro dhe në vitin 2023 ka pasur 862.343 mijë euro.³⁶ Për vitin 2024, nuk ka të dhëna zyrtare.

4.4. Kosova

Kosova në Kushtetutën e saj, ka parashikuar një kapitull të veçantë të marrëdhënieve ekonomike (Kapitulli XI), ku me anë të nenit 119, përkthehen parimet e përgjithshme që, Republika e Kosovës siguron një mjedis të favorshëm ligjor për ekonominë e tregut, lirinë e aktivitetit ekonomik dhe sigurinë e pronës publike e private. Ajo siguron të drejta ligjore të barabarta për të gjithë investitorët dhe të gjitha ndërmarrjet vendore dhe të jashtme.³⁷ Në nenin 121 të Kushtetutës së saj, prona rregullohet në mënyrë specifike ku

³³ Zakon o svojinско-pravnim odnosima Crne Gore, član 415.

³⁴ Po aty, neni 415 dhe 417.

³⁵ Zakon o stranim investicijama Crne Gore, član 5.

³⁶ Analiza poslovanja cornogorske privrede u 2024 godini, Privredna komora Crne Gore, 25, decembar 2024, f. 25.

³⁷ Kushtetuta e Republikës së Kosovës, neni 119.

thuhet se personat fizikë të huaj dhe organizatat e huaja, mund të sigurojnë të drejta të pronësisë mbi pasuritë e paluajtshme në përputhje me kushtet e arsyeshme të përcaktuara me ligj ose me marrëveshje ndërkombëtare. Personat fizikë të huaj dhe organizatat e huaja në pajtim me kushtet e arsyeshme të përcaktuara me ligj, mund të sigurojnë të drejta të koncesionit dhe të drejta të tjera për shfrytëzim dhe/ose eksploatim të resurseve në pronësi publike, përfshirë këtu resurset natyrore, dhe të infrastrukturës në pronësi publike.³⁸ Më tutje, në nenin 122 të Kushtetutës, parashihen edhe kufizimet e të drejtave të pronarëve dhe të drejtave të tjera mbi eksploatimin e të mirave me interes të veçantë për Republikën e Kosovës dhe kompensimi për kufizimet e tilla rregullohen me ligj.³⁹

Republika e Kosovës, në Ligjin mbi Pronësinë, nuk përmban dispozita ligjore për personat fizikë dhe juridikë të huaj, por këtë e rregullon me Ligjin për Investimet e Huaja. Sipas këtij ligji, Kosova u jep investitorëve të huaj dhe investimeve të tyre trajtim të njëjtë dhe të barabartë me ndonjë investitor vendor dhe investimeve vendore. Ajo u siguron investitorëve të huaj dhe investimeve të tyre, mbrojtje dhe siguri të plotë dhe të vazhdueshme në përputhje me legjislacionin në fuqi. Në asnjë rast trajtimi, mbrojtja ose siguria që kërkohet nga ky paragraf nuk do të jetë më pak i favorshëm sesa që kërkohet nga normat e përgjithshme të pranura të së drejtës ndërkombëtare apo ndonjë dispozitë të këtij ligji. Në rast se, çdo autoritet publik që shkel apo në ndonjë mënyrë dështon të respektojë të drejtat dhe garancitë të siguruara me këtë ligj për investitorët e huaj dhe investimet e tyre, do të jenë të detyruar të paguajnë kompensim, në pajtim me nenin 8 paragrafi 2 të këtij ligji për humbjet dhe harxhimet e shkaktuara si pasojë e një shkeljeje apo dështimi të tillë.⁴⁰

Ligji për Investimet e Huaja, e parasheh edhe shpronësimin dhe nacionalizimin e pronës, ku thotë se investimet e huaja nuk do të shpronësohen apo nacionalizohen, me përjashtim të rasteve të veçanta në interes të përdorimit publik të përcaktuar me ligj, pa diskriminim, me kompensim të menjëhershëm, të përshtatshëm dhe efektiv në përputhje me procedurat ligjore.⁴¹ Në rastet e konflikteve me marrëveshjet ndërkombëtare dhe me ligjet e tjera nacionale, shteti u jep përparësi marrëveshjeve ndërkombëtare bilaterale ose multilaterale.⁴²

Bazuar në të dhënat e Bankës Qendrore të Kosovës, bilanci i investimeve të huaja direkte në vitin 2015 ishte 287.3 milionë euro, një rritje të lartë krahasuar me vlerën prej 123.8 milionë euro në vitin paraprak. Në vitin 2016, ka pasur 215.9 milionë euro; në vitin 2017 - 287.8 milionë euro; në vitin 2018

³⁸ Po aty, neni 121.

³⁹ Po aty, neni 122.

⁴⁰ Ligji për Investimet e Huaja në Republikën e Kosovës, neni 3.

⁴¹ Po aty, neni 7.

⁴² Po aty, neni 19.

- 213.7 milionë euro⁴³; në vitin 2020 - 345.7 milionë euro; në vitin 2021 - 420.7 milionë euro; në vitin 2022 - 732.0 milionë euro; në vitin 2023 - 840.1 milionë euro dhe deri në shtator të vitit 2024 ka pasur 657.3 milionë euro.⁴⁴

4.5. Shqipëria

Kushtetuta e Shqipërisë, të drejtën e pronës e rregullon me nenin 41, edhe atë, e drejta e pronës private është e garantuar. Prona fitohet me dhurim, me trashëgimi, me blerje dhe me çdo mënyrë tjetër klasike të parashikuar në Kodin Civil. Ligji mund të parashikojë shpronësime ose kufizime në ushtrimin e së drejtës së pronës vetëm për interesa publikë. Shpronësimet ose ato kufizime të së drejtës së pronës që barazohen me shpronësimin, lejohen vetëm përkundrajt një shpërblimi të drejtë.⁴⁵

Sipas nenit 149 të Kodit Civil të Shqipërisë, pronësia është e drejtë për të gëzuar dhe disponuar lirisht sendet, brenda kufijve të caktuar nga ligji. Më tutje neni 153, thekson se askush nuk mund të shpronësohet ose t'i kufizohet e drejta e ushtrimit të së drejtës së pronës që barazohet me shpronësimin, përveçse kur këtë e kërkojnë interesa publike dhe kurdoherë kundrejt një shpërblimi të drejtë. E drejta e pronësisë dhe të drejtat e tjera sipas nenit 162, janë të transferueshme, përveç kur ndalohej nga ligji ose nga vetë natyra e së drejtës. Pronësia, sipas Kodit Civil fitohet me kontratë dhe me trashëgim.⁴⁶

Gjatë viteve, Shqipëria ka kaluar nëpër ndryshime të shumta në sjelljen dhe ndryshimin e ligjeve. Me Ligjin Nr. 7501/1991, ka arritur deri diku t'i zbutë problemet me pronat. Sipas dispozitës së nenit 2 të këtij ligji, shitja dhe blerja e tokës ishte e ndaluar.⁴⁷ Titullari ka gëzuar të drejtën e posedimit, por jo edhe të fitimit të së drejtës së pronësisë. Vetëm me ndryshimet e mëvonshme ligjore, u njoh plotësisht e drejta e plotë e pronësisë. Megjithatë, ky ligj vazhdon të prodhojë efekte edhe sot dhe konsiderohet një gangrenë në çështjen e ndërlikuar të pronësisë së tokës.⁴⁸

Shqipëria ka miratuar edhe një Ligj nr. 133/2015 për trajtimin e pronës dhe përfundimin e procesit të kompensimit të pronave, me çka ka për qëllim rregullimin dhe shpërblimin e drejtë të çështjeve të së drejtës së pronësisë që kanë lindur nga shpronësimet, shtetëzimet ose konfiskimet.⁴⁹

Problemët me pronësinë në tërësinë e tyre mbetën mjaft shqetësuese për Shqipërinë. Në kontekstin e pronës dhe investimeve të huaja direkte në

⁴³ Rudhani, Zyrjeta; Rudhani, Enis, *Investimet e Huaja Direkte në Kosovë (2015-2018)*, Centrum 12, f. 302, 303, 304 dhe 305.

⁴⁴ *Investimet e Huaja Direkte (IHD) në Kosovë deri shtator 2024*.

⁴⁵ Kushtetuta e Republikës së Shqipërisë, neni 41.

⁴⁶ Kodi Civil i Republikës së Shqipërisë, neni 149, 153 dhe 162.

⁴⁷ Ligji Nr.7501/1991i Republikës së Shqipërisë, neni 2.

⁴⁸ Hasan Selimi, Tanusha, *E drejta e pronësisë, zhvillimet doktrinare dhe jurisprudence në Republikën e Shqipërisë*, disertacion doktore, 2021, Janar, f. 40.

⁴⁹ Ligji nr. 133/2025 "Për trajtimin e pronës dhe përfundimin e procesit të kompensimit të pronave", neni 1.

Shqipëri, Ligji Nr. 9482 i datë 03.04.2006: “Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje”, ky proces, vazhdon të mbetet i paplotë⁵⁰ si dhe pasojë e saj, blerësit e huaj ndihen të shqetësuar dhe për ta evituar riskun në përgjithësi blejnë vetëm prona të regjistruara.⁵¹

Investimet e huaja në Shqipëri, mund të kryhen në të gjithë sektorët e ekonomisë, me kusht që të mos cenojnë: sigurimin kombëtar dhe interesat e mbrojtjes së Shqipërisë; rregullat në fuqi për mbrojtjen e mjedisit; rendin juridik e publik, shëndetin dhe normat e moralit.⁵²

Personat juridikë shqiptarë, të cilët shumica e kapitalit themeltar kontrollohet nga investitori i huaj, vetëm për efekt të neneve 3, 4, 5 e 6 do të konsiderohen persona juridikë të huaj.⁵³

Investitori i huaj gëzon të njëjtat të drejta e detyrime si dhe investitori shqiptar, me përjashtim të rasteve të parashikuara me ligj. Investimet e huaja në Shqipëri, gëzojnë mbrojtje e sigurim të plotë. Ato nuk mund të shtetëzohen, shpronësohen ose të jenë objekt i ndonjë mase tjetër të barasvlershme me to, me përjashtim të rasteve të veçanta në interes të përdorimit publik dhe gjithmonë me një procedurë ligjore, me kompensim dhe pa diskriminim⁵⁴ dhe në nenin 12 të ligjit parashihet edhe e drejta për transferim të të ardhurave dhe gjërave të tjera jashtë shtetit.⁵⁵

Në vitin 2009, Shqipëria ka pasur 717 milionë euro investime të huaja direkte; në vitin 2010 - 793 milionë euro; në vitin 2011 - 630 milionë euro; në vitin 2012 - 666 milionë euro; në vitin 2013 - 945 milionë; në vitin 2014 - 869 milionë euro; në vitin 2015 - 890 milionë euro; në vitin 2016 - 942 milionë euro; në vitin 2017 - 899 milionë euro; në vitin 2018 - 1 miliardë e 22 mijë euro; në vitin 2019 - 1 miliardë e 79 mijë euro; në vitin 2020 - 933 milionë euro; në vitin 2021 - 1 miliardë e 31 mijë euro; në vitin 2022 - 1 miliardë e 372 milionë euro; dhe në vitin 2023, ka pasur 1 miliardë e 499 milionë euro.⁵⁶ Për vitin 2024, nuk kemi të dhëna zyrtare.

5. E drejta e pronësisë në Republikën e Maqedonisë së Veriut dhe investimet e huaja direkte

E drejta e pronësisë në Kushtetutën e Republikës së Maqedonisë së Veriut, parashihet në nenin 30. Sipas saj, garantohet e drejta e pronësisë dhe e

⁵⁰ Hasan Selimi, Tanusha, E drejta e pronësisë, zhvillimet doktrinare dhe jurisprudence në Republikën e Shqipërisë, disertacion doktorature, 2021, Janar, f. 40.

⁵¹ Qafa, Arjan, E drejta e pronës në Shqipëri si një e drejtë themelore. Disa mendime rreth Ligjit nr. 133/2015 “Për trajtimin e pronës dhe përfundimin e procesit të kompensimit të pronave, Jus&Justicia 12/dimër 2015, f. 167, 168.

⁵² Ligji Nr. 7594 për Investimet e Huaja në Republikën e Shqipërisë, neni 2.

⁵³ Ligji Nr. 7594 për Investimet e Huaja në Republikën e Shqipërisë, neni 7.

⁵⁴ Neni 8 dhe 9.

⁵⁵ Neni 12.

⁵⁶ ALTAX, vegëza në vijim: <https://altax.al/statistika/>, (qasur më: 18.05.2025).

drejta e trashëgimisë. Pronësia krijon të drejta dhe detyrime dhe duhet të shërbejë për të mirën e individit dhe të bashkësisë. Askujt nuk mund t'i merret ose t'i kufizohet pronësia dhe të drejtat që dalin prej saj, përveç kur bëhet fjalë për interes publik të përcaktuar me ligj. Në rast të eksproprijimit të pronësisë ose në rast të kufizimit të pronësisë garantohet dëmshpërblim i drejtë, i cili nuk mund të jetë më i ulët sesa vlera e tregut.⁵⁷

Kushtetuta e RMV-së, nuk e përmban referencën e pronësisë private, siç qëndron në disa kushtetuta të Ballkanit Perëndimor, mirëpo duke u nisur nga tërësia e tekstit kushtetues, veçanërisht nga pozicioni i pronësisë në pjesën kushtuar lirive dhe të drejtave të njeriut, Kushtetuta në esencë është përcaktuar për pronësinë private në RMV. Pronësia private dallohet edhe në paragrafin 1 të nenit 30, në të cilën e drejta e pronësisë lidhet me të drejtën e trashëgimisë. Trashëgohet vetëm e drejta e pronësisë private dhe jo të gjitha llojet e pronësisë. Paragrafi i shkruar me siguri është përshkruar nga Kushtetuta e Bullgarisë, pa e vërejtur që ajo nuk është precize, siç thekson Stefan Stojçev, profesor i së drejtës kushtetuese në Fakultetin Juridik të Universitetit “Shën Klimenti i Ohrit” në Sofje: “Ajo nuk është precizuar në tekstin kushtetues. Trashëgohet vetëm e drejta e pronësisë private, dhe jo të gjitha llojet e pronësisë”.⁵⁸ Interesante është që Kushtetuta nuk përmban dispozita për privatizimin e pronësisë shoqërore, as dispozita për denacionalizimin e marrjes së pronës private nga ana e shtetit socialist (e drejta restitutive). Me mosrregullimin e këtyre çështjeve, privatizimi nga viti 1993 deri në vitin 2003 është zhvilluar në mënyrë të pakontrolluar dhe në dëm të shoqërisë, kurse denacionalizimi mbeti proces i pakryer.⁵⁹

Këtë zbrazëti në Kushtetutë, pjesërisht e ka plotësuar Ligji për Pronësi dhe të Drejta të tjera Sendore, që të drejtën e pronësisë mund ta fitojnë të gjithë personat fizikë dhe juridikë të vendit dhe të huaj, përfshirë edhe shteti dhe njësitë e vetëqeverisjes lokale, në kushtet dhe mënyrën e përcaktuar me këtë ligj ose me tjetër ligj.⁶⁰ Ligji e barazon pronësinë shtetërore me sendet në përdorim të përgjithshëm që i shfrytëzojnë të gjithë personat fizikë dhe juridikë. Në atë mënyrë, pronësia publike dhe e përbashkët barazohen me pronësinë e shtetit, kurse interesi i përgjithshëm dhe ai publik barazohet me interesin shtetëror, përkatësisht me interesin e ligjvënësit dhe atij ekzekutiv. Kjo nuk mund të jetë pa pasoja negative për sferën publike dhe për demokracinë në Maqedoninë e Veriut.⁶¹ Me këtë ligj, gjithashtu, rregullohen edhe kufizimet e përgjithshme dhe të veçanta të së drejtës së pronësisë, duke mos mbajtur

⁵⁷ Устав на Република Северна Македонија, член 30.

⁵⁸ Шкарик, Светомир, Научно толкување, Устав на Република Македонија, Култура, 2014, стр. 230.

⁵⁹ По ату, f. 231.

⁶⁰ Закон за сопственост и други стварни права на Република Северна Македонија, член 2.

⁶¹ Шкарик, Светомир, Научно толкување, Устав на Република Македонија, Култура, 2014, стр. 232.

llogari për terminologjinë kushtetuese. Për ligjvënësin nuk ka domethënie të veçantë as dispozita kushtetuese për mbrojtjen juridike të pronësisë si vlerë themelore e rendit kushtetues të RMV-së.⁶² Ky ligj shënon edhe shumë mangësi të tjera.

Kur janë në pyetje kushtetutat e mëparshme të Maqedonisë së Veriut ai i vitit 1946, 1963 dhe i vitit 1974, çështjet kanë qëndruar si më ndryshe. Marrëdhëniet juridiko-pronësore kanë qenë të rregulluara në mënyrë precize dhe më konkrete, si në aspektin lëndor ashtu edhe në kuptimin sasior.⁶³

Kushtetuta e RMV-së, në nenin 31 të saj, parashikon mundësinë e një personi të huaj për të fituar të drejtat e pronësisë sipas kushteve të përcaktuara me ligj.⁶⁴ Në dimensionin e kësaj të drejte për të huajt, parimi kyç është parimi i reciprocitetit.⁶⁵ Sipas profesorit të së drejtës kushtetuese Svetomir Shkariq, neni 31 do të jetë prej të parëve që do t'u ekspozohet ndryshimeve përgjatë integritetit të shtetit tonë në Bashkimin Evropian. Zgjidhja e re, duhet të jetë më fleksibile, duke hapur mundësi që të drejtën e pronësisë ta fitojnë edhe qytetarët e Bashkimit Evropian, në mënyrën dhe sasi të njëjtë me qytetarët e RMV-së.⁶⁶

Parimi i reciprocitetit, me të drejtë vëren profesori Svetomir Shkariq, si bazë për fitimin e të drejtës së pronësisë zbehet në mase të madhe në kushtet kur Qeveria ka të drejtë që të huajve t'u japë shtetësinë e RMV-së, nëse vendosin që të ndërtojnë objekte të caktuara ose të investojnë në diçka tjetër. Me këtë rast, të huajt nuk bëhen pronarë në kuptimin formal, për shkak se nuk fitojnë "tapi" për pronësi, por bëhen për shkurt kohë ose për një kohë më të gjatë shfrytëzues të shumë resurseve të veçanta, siç janë bujqësia, xehet, ujërat, qendrat tregtare dhe aeroportet.⁶⁷

Kufizime për personat fizikë dhe juridikë të huaj, në kuptimin e Ligjit për Pronësi dhe të Drejta e tjera Sendore, neni 246, kemi në tokat ndërtimore dhe ato bujqësore. Pra, ata nuk mund të fitojnë të drejtën e pronësisë në tokë bujqësore në territorin e RMV-së, përkatësisht mund të fitojnë vetëm në kushte të reciprocitetit edhe atë në formë të qirasë afatgjatë, mbi bazën e pëlqimit të ministrit të drejtësisë, pas marrjes së mendimit të ministrit të bujqësisë, pylltarisë dhe ujërave si dhe nga ana e ministrit të financave.⁶⁸

Edhe Kushtetuta e RMV-së përmban një kapitull të veçantë mbi marrëdhëniet themelore ekonomike ku rregullohet liria e tregut dhe sipërmarrësia

⁶² Po aty, f. 232.

⁶³ Për më tepër shih: po aty, f. 233, 234.

⁶⁴ Устав на Република Северна Македонија, член 31.

⁶⁵ Шкарик, Светомир, Научно толкување, Устав на Република Македонија, Култура, 2014, стр. 235.

⁶⁶ Po aty, f. 235.

⁶⁷ Po aty, f. 235.

⁶⁸ Закон за сопственост и други стварни права на Република Северна Македонија, член 246.

si dhe parasheh edhe dispozita për garantimin e fitimit të investitorëve të huaj që kapitalin e investuar mundën lirisht ta nxjerrin jashtë shtetit.⁶⁹

RMV-ja, çdo vit e më tepër, ka shënuar rritje të investimeve të huaja direkte, edhe atë: në vitin 2015, ka kaluar 4 milionë euro; në vitin 2018 - mbi 5 milionë euro. Në vitin 2020, edhe pse ka qenë periudhë pandemike, sërish ka pasur rritje rreth 6 milionë euro; në vitin 2021 ka kaluar mbi 6 milionë euro; në vitin 2023 ka pasur 7 milionë e gjysmë, ndërsaq në vitin 2024 - 397,5 milionë euro.⁷⁰

5.1. Vendimi i Gjykatës Kushtetuese të RMV-së në lidhje me nenin 246 të LPDTS-së

Neni 246 i LPDTS-së ka qenë lëndë e Gjykatës Kushtetuese të RMV-së, për vlerësimin e kushtetutshmërisë, megjithatë nuk është ngritur një procedurë e tillë, me arsyetimin se dispozita e kontestuar ligjore është në përputhje me dispozitat kushtetuese. Argumentet me këtë rast, bazohen në kompetencën ekskluzive të shtetit, vendosmërisë së tij për ta rregulluar këtë çështje këssoj, përkatësisht tokat bujqësore dhe paluajtshmëritë e tjera të mos mund të fitohen mbi çfarëdo bazë e as përmes trashëgimisë, gjithmonë nëse respektohen standardet civilizuese për të drejtën e pronësisë të vendosura me burimet e së drejtës ndërkombëtare. Sipas vendimit, dispozita e kontestuar i referohet kushteve në të cilat subjekte të caktuara nuk mund ta fitojnë atë të drejtë. Si e tillë, ajo nuk hynë në kornizën e garancive kushtetuese të paragrafëve 1 dhe 3 të nenit 30 të Kushtetutës së RMV-së. Pra, ligji objektiv përcakton që subjekte të caktuara, nuk mund të fitojnë një autoritet të caktuar subjektiv civil dhe kjo nuk mund të konsiderohet kufizim apo privim i një autoriteti të tillë, për arsye se, nuk mund të kufizohet ose të hiqet diçka që nuk ekziston. Sipas të drejtës objektive, shtetasi i huaj, nuk mund të fitojë të drejtën e pronësisë në tokë bujqësore, mbi asnjë bazë dhe aq më tepër të jetë bartës i saj. Në rastet kur trashëgimia përfshin tokë të tillë dhe në këtë rast shtetasi e huaj janë trashëgimtarë ligjorë, në kohën e vdekjes së testatorit, e drejta e pronësisë së kësaj toke, nuk mund t'u transferohet trashëgimtarëve ligjorë.⁷¹

Sipas mendimit të ndarë të këtij Vendimi, neni i kontestuar 246 paragrafi 1, është absolutisht ndalues kur është në pyetje fitimi i së drejtës së pronësisë në tokë bujqësore në territorin e RMV-së, mbi çfarëdo baze, gjë që nuk ka qenë me zgjidhjen e vjetër ligjore. Kjo dispozitë, përveç që i përfshin personat fizikë dhe juridikë të huaj, i përfshin edhe ata persona fizikë të cilët aktualisht nuk janë qytetarë të RMV-së, por që sipas prejardhjes së tyre, janë nga RMV-ja.

⁶⁹ Устав на Република Северна Македонија, член 55, 56, 59.

⁷⁰ Народна банка на Република Северна Македонија, vegëza në vijim: https://www.nbrm.mk/direktni_investicii_dvizenja.nspx, (qasur më: 18.05.2025).

⁷¹ Për më tepër shih: Решение на Уставен суд, У.бр.16/2014 од 03.06.2015, vegëza në vijim: <https://ustavensud.mk/archives/11389>, (qasur më: 17.05.2025).

Argumentet juridike, në këtë mendim të ndarë, bazohen në atë se RMV-ja aspiron në BE dhe ky liberalizim i tregut, nuk ka qenë i lehtë edhe për shumë shtete të tjera që janë anëtare e BE-së që janë adoptuar në kontekstin e ri juridik të saj. Për shembull: Sllovakia në vitin 2014 ka miratuar një ligj të ri, me të cilin të huajt mund të blejnë tokë bujqësore, në kushtet ligjore që vlejnë edhe për vendasit. Sipas këtij ligji, të huajt duhet të blejnë minimumi 200 metra katrorë, të jenë prodhues ushqimor, tokat të jetë e punuar paraprakisht për atë qëllim, të mos jetë në afërsi apo në periferi të qytetit dhe të ngjashme.

Kjo dispozitë, vlerësohet si diskriminim brutal që u bëhet personave të huaj dhe të tjerëve të cilët kanë të drejtë në trashëgimi dhe janë shtetas të RMV-së. Kjo argumentohet me lëvizjet e migrimit në RMV, kufizim i cili mund të sjellë në situata të shumta të diskriminimit të qytetarëve të cilët sipas prejardhjes janë prej RMV-së, por që kanë marrë shtetësi të shtetit tjetër, duke hequr dorë nga shtetësia e RMV-së. Sipas kësaj dispozite, këto persona nuk kanë të drejtë të trashëgojnë pronë që u takojnë prindërve apo kushërinjve të tyre të afërt.⁷²

Conclusions and recommendations

The right to property, as established by this research, represents the most important legal institute of property law and represents a constitutional category, which is not the case with other property rights. This institute is considered one of the important factors that affects the economic development of the state, through foreign direct investment. For developing countries, these investments are key to maintaining economic stability, due to the great benefits they offer within the state. A country whose property has strong constitutional and legal protection, therefore it is distinguished by the rule of law as well as political stability, according to foreign investors, is considered the safest place to invest their financial capital, in addition to other factors, such as: geographical location, infrastructure and others.

Through this work, we have been able to approach an analysis of the constitutional and legal provisions that contain the right to property as well as the right of foreign investors to invest in the countries of the Western Balkans. The statistics have given us different results, which are in line with other research that has been carried out internationally. Although the results are strange, because there are countries that do not enjoy strong legal protection of property rights, they still have a large flow of foreign direct investment than the opposite. For example, on a global scale, as stated in this research, even though Brazil and China have weaker protection of property rights, they have greater investments than other countries or in the Western Balkans, Serbia

⁷² Издвоено мислење по предметот У.бр.16/2014 од 03.06.2015, vegëza në vijim: <https://ustavensud.mk/archives/14001>, (qasur më: 17.05.2025).

dominates based on statistics, even though Albania has a more favorable geographical position, but this is justified because Serbia has over time made legal changes regarding the acquisition and protection of property as other strategies for attracting foreign investment, even though Albania does not fare badly in the region, considering the problems it has faced with property.

As a special case, we also have the RNM, although it has satisfactory figures regarding foreign direct investments, it still has shortcomings regarding the right to property. These constitutional gaps have been partially tried to be filled by the Law on Property and Other Real Rights, but not in the proper form, which would result in positive consequences in the public sphere as mentioned in this research. Considering the geographical position for foreign direct investments, the RNM should approach concrete constitutional and legal changes and follow the examples of constitutions in the region as well as the previous constitutions of North Macedonia that regulate this issue with property. Article 31 of the Constitution of the Republic of Macedonia, which provides for the possibility of a foreign person to acquire property rights, should be subject to changes and the new solution should be more flexible, opening up the possibility for EU citizens to acquire property rights, in the same manner and to the same extent as citizens of the Republic of Macedonia. In view of Article 246 of the Law on Property, which has been the subject of the Constitutional Court, in this regard, the arguments mentioned in the separate opinion of this decision should be taken into account, that such a legal provision is discriminatory and prohibitive for foreign persons and other persons who once enjoyed the citizenship of the Republic of Macedonia, but for various reasons have renounced it and are deprived of the inheritance of the properties of their parents and other relatives.

And finally, the RNM, following the example of the countries in the Western Balkans, should consider adopting a special law on foreign direct investment that would regulate the protection, promotion and encouragement of foreign investments, offering foreign investors fundamental rights and guarantees, and the assurance that their investments will be protected and treated fairly in accordance with internationally accepted standards and practices.

Recensentë:

Dr. Sc. Ditar Kabashi

Dr. Sc. Abil Baush

Bibliografia:

1. Aliu, Prof. Dr. Abdulla, E Drejta Sendore, Universiteti i Prishtinës “Hasan Prishtina”, Fakulteti Juridik, Prishtinë, 2014.
2. Ademović, Nedim; Marko, Joseph; Marković, Goran, Ustavno pravo Bosne i Hercegovine, Konrad Adenauer Stiftung, Sarajevo, 2012.

3. Al Jazeera - pitanja u vezi sa stranim direktnim investicijama, Народна банка Србије, 24.02.2025.
4. Analiza poslovanja crnogorske privrede u 2024 godini, Privredna komora Crne Gore, 25. decembar 2024.
5. ALTAX.
6. Борковски, Ендру и ду Плесис, Пол, Учевник по римско право, III издание, Просветно дело АД, 2009.
7. ВВС на српском - питање у вежи са страним директним инвестицијама, Народна банка Србије, 26.01.2023.
8. Движење на странските директни инвестиции и трговска размена во Република Северна Македонија, Анализа на Собрание на Република Северна Македонија, Август, 2023 година.
9. Direktnе strane investicije (DSI) - stanje i performanse, August 2024 godine.
10. Factors that affect foreign direct investment (FDI), Economics help, 28 November 2019.
11. Granath, Magdalena; Sluiter, Maren, Do property rights matter to FDI? - A cross-sectional study of property rights, institutions and FDI in middle income countries, May, 2018.
12. Gao, Jacque, R. Chen, Frederick, Less is more: Property rights and dictators' demand for foreign direct investment, 2025.
13. Hasan Selimi, Tanusha, E drejta e pronësisë, zhvillimet doktrinare dhe jurisprudence në Republikën e Shqipërisë, disertacion doktorature, 2021, Janar.
14. Investimet e Huaja Direkte (IHD) në Kosovë deri shtator 2024.
15. Jashari, Dr. Adnan, Trajtimi juridik i investimeve të huaja direkte në shtetet në tranzicion, Tetovë, 2007.
16. Јовановић, др. Небојша, Правни режим страних улагања у Србију као „Банана Државу“.
17. Collins, David, Introduction to Foreign Direct Investment: History, Trends and Rationales.
18. MUSICCO-NOMBELA, Daniela, THE GLOBAL VILLAGE Globalization, rethinking McLuhan in the 21st century, Comunicacion y Hombre, Interdisciplinary Journal of Communication Sciences and Humanities.
19. Mahram, Mona; Reinholdsson Thomas, The Effect of Property Rights on Foreign Direct Investment, A panel data study of the period between 1970 and 2005, Master Thesis, 2010.
20. Народна банка на Република Северна Македонија.
21. Пјанић, Милош Р., Митрашевић, Мирела М., Стране директне инвестиције у Србији.
22. Politika - pitanja u vezi s prilivom stranih direktnih investicija, Народна банка Србије, 27.02.2024.

23. Qafa, Dr. Arjan, E drejta e pronës në Shqipëri si një e drejtë themelore. Disa mendime rreth Ligjit nr. 133/2015 “Për trajtimin e pronës dhe përfundimin e procesit të kompensimit të pronave, Jus&Justicia 12/dimër 2015.

24. Rudhani, Zyrjeta; Rudhani, Enis, Investimet e Huaja Direkte në Kosovë (2015-2018), Centrum 12.

25. Шкарик, Светомир, Научно толкување, Устав на Република Македонија, Култура, 2014.

Burime juridike:

1. Издвоено мислење по предметот У.бр.16/2014 од 03.06.2015.
2. Kushtetuta e Republikës së Shqipërisë.
3. Kushtetuta e Republikës së Kosovës.
4. Kodi Civil i Republikës së Shqipërisë.
5. Ligji për Investimet e Huaja në Republikën e Kosovës.
6. Ligji Nr.7501/1991 i Republikës së Shqipërisë.
7. Ligji nr. 133/2025 “Për trajtimin e pronës dhe përfundimin e procesit të kompensimit të pronave” - Republika e Shqipërisë.
8. Ligji Nr. 7594 për Investimet e Huaja në Republikën e Shqipërisë.
9. Решение на Уставен суд У.бр.16/2014 од 03.06.2015.
10. Ustav Bosne i Hercegovine.
11. Ustav Republike Srbije.
12. Ustav Republike Crna Gore.
13. Устав на Република Северна Македонија.
14. Zakon o stranim ulaganjima Federacija BiH.
15. Zakon o stavrnim pravima FbiH.
16. Zakon o svojinsko-pravnim odnosima Crne Gore.
17. Zakon o stranim investicijama Crne Gore.
18. Закон за сопственост и други стварни права на Република Северна Македонија