

LIGJ
Nr. 7698, datë 15.4.1993

PËR KTHIMIN DHE KOMPENSIMIN E PRONAVE ISH-PRONARËVE

Në mbështetje të nenit 16 të ligjit nr.7491, datë 29.4.1991 "Për dispozitat kryesore kushtetuese", me propozim të një grupi deputetësh,

KUVENDI POPULLOR
I REPUBLIKËS SË SHQIPËRISË

V E N D O S I:

Neni 1

Ky ligj u njuh ish-pronarëve apo trashëgimtarëve të tyre të drejtën e pronësisë për pronat e shtetëzuara, të shpronësuara apo të konfiskuara sipas akteve ligjore, nënligjore e vendimeve të gjykatës të dala pas datës 29 nëntor 1944 ose të marra pa të drejtë nga shteti me çdo mënyrë tjetër, si dhe përcakton mënyrat dhe masat për kthimin apo kompensimin e tyre.

Neni 2

Për efekt të këtij ligji me pronë kuptohet pasuria e palujtshme në formën e tokës truall, ndërtesave dhe çdo gjë tjetër që është bashkuar në mënyrë të qëndrueshme me to, si godina banimi, fabrika, punishte, dyqane, magazina e çdo ngehinë tjetër.

Ky ligj nuk përfshin pasurinë e palujtshme në formën e tokës të trajtuar nga ligji "Për tokën".

Neni 3

Për efekt të njohjes, kthimit apo të kompensimit të pronave, me tokë, sipas këtij ligji, do të kuptohet trualli dhe toka bujqësore.

Me truall do të kuptohet toka që është hipotekuar dhe që ndodhej brenda vijave kufizuese të qendrave të banuara në momentin e shpronësimit, por që në kohën e hyrjes në fuqi të këtij ligji është tjetërsuar në truall.

Me tokë bujqësore do të kuptohet toka që ndodhej jashtë vijave kufizuese të qendrave të banuara në momentin e shpronësimit.

Neni 4

U njihet e drejta e pronësisë dhe u kthehen ish-pronarëve apo trashëgimtarëve të tyre të gjitha pronat që në momentin e daljes së këtij ligji ekzistojnë në formën e trojeve të pazëna apo ndërtesave të pandryshuara, me përjashtim të rasteve kur përcaktohet ndryshe në këtë ligj.

Neni 5

Në të gjitha rastet kur nuk përcaktohet ndryshe në këtë ligj, masa e kthimit apo e kompensimit për trojet do të jetë e plotë deri 10000 m².

Kur prona është nga 10000 m² deri 100000 m², masa e kthimit apo kompensimit do të jetë plus 10 për qind, ndërsa për prona mbi 100000 m² plus 1 për qind.

Neni 6

Nuk përfitojnë nga ky ligj ish-pronarët e ndërtesave e të trojeve të shpronësuara e të zëna për nevoja publike, të cilët në kohën e shpronësimit janë shpërblyer me vleftën e plotë.

Në rastet kur ish-pronarët kanë pretendime për masën dhe mënyrën e vlerësimit, kanë të drejtë t'u drejtohen organeve gjyqësor dhe, nëse vërtetohet pretendimi i tyre, do të kompensohe me diferencën e shpërblimit të konvertuar me indeksin e rritjes së çmimve.

Neni 7

Kur ndërtesat nuk janë shembur dhe nuk përdoren për qëllime publike, u kthehen ish-pronarëve, me kërkesën e tyre, edhe nëse janë shpërblyer me vlerën e plotë në kohën e shpronësimit, pasi të kthejnë shpërblimin e marrë të konvertuar me indeksin e rritjes së çmimeve.

Kur ndërtesat nuk janë shembur dhe nuk janë blerë nga shteti, edhe kur përdoren për qëllime publike, u njihet pronësia ish-pronarëve. Shteti do të lidhë kontratë qiramarrje me ish-pronarët në përputhje me dispozitat e hartuara për këtë qëllim nga Këshilli i Ministrave. Me kërkesën e ish-pronarëve pas një periudhe prej 3 vjetësh, shteti detyrohet t'u kthejë ndërtesat pronarëve të tyre.

Neni 8

Kur trualli i shpronësuar dhe i shpërblyer me vleftën e plotë nuk është përdorur për qëllimet e shpronësimit dhe kur është lirë, i kthehet ish-pronarit, pasi ky i fundit të ketë kthyer vlerën e shpërblimit të konvertuar me indeksin e rritjes së çmimeve.

Neni 9

Kur vërtetohet gjyqësisht se objektet janë blerë nga shteti pa pëlqimin e ish-pronarëve, ato u kthehen këtyre të fundit, pasi të paguajnë shumën e marrë nga shitja e objektit.

Neni 10

Në rastin kur ndërtesa të ish-pronarëve janë tjetërsuar në persona të tretë, u kthehen ish-pronarëve, ndërsa personave të tretë shteti u kthen masën e shpërblimit sipas çmimit të shitjes në kohën e tjetërsimit, e konvertuar me indeksin e rritjes së çmimeve.

Përfshihen nga ky ligj ish-pronarët që, me dashje, ia kanë dhuruar shtetit pronat e tyre dhe për këtë veprim disponohen dokumente dhe publikimet përkatëse.

Neni 11

Në rastin kur trualli i ish-pronarit është tjetërsuar në persona të tretë dhe mbi të nuk ka ndërtesa të përhershme, i kthehet ish-pronarit, ndërsa personave të tretë shteti u kthen masën e shpërblimit, e konvertuar me indeksin e rritjes së çmimeve.

Neni 12

Trojet e zëna nga persona të tjerë fizikë ose juridikë, të cilët i kanë blerë nga shteti pas datës 1 janar 1991 për ndërtimin e banesave individuale dhe lokaleve të tregtisë së shërbimeve, i kthehen në pronësi ish-pronarit, ndërsa shteti i kthen personit fizik ose juridik që e ka blerë, shumën e derdhur për truallin.

Personat fizikë ose juridikë privatë, të cilët kanë në pronësi ndërtesën, detyrohen t'i paguajnë pronarit të truallit qira ose ta riblenë truallin sipas kontratës së lidhur ndërmjet palëve. Mosmarrëveshjet zgjidhen në rrugë gjyqësore.

Përfshihen nga ky nen qytetarët që i kanë ndërtuar ose po i ndërtojnë banesat në zonat e parashikuara për ndërtime masive në planet rregullues dhe studimet urbanistike, në përputhje me procedurat ligjore.

Neni 13

Kur në objektin ish-pronë private janë kryer nga shteti apo pronari shpenzime për ndryshime në strukturë, shtesa anësore apo shtesa kati etj., objekti i kthehet ish-pronarit pa kundërshtim, kur vlefte e shpenzimeve përbën deri 20 për qind të vlerës së objektit.

Kur në objektin ish-pronë private vlefte e shpenzimeve të kryera përbën 20 deri në 50 për qind të vlefës së objektit, ai mund të kalojë në pronësi të ish-pronarit, pasi të jetë shlyer

nga ana e tij kundërvlefte e mësipërme, mbi 20 për qind, e llogaritur në bazë të çmimeve të ndërtimit në kohën e rikthimit të pronës. Kur vlera e shpenzimeve të kryera është mbi 50 për qind të vlerës së objektit, objekti mbetet në bashkëpronësi.

Kthimi i ndërtesave ish-pronarëve bëhet në përputhje me normat shtetërore të mirëmbajtjes dhe përdorimit të tyre. Të gjitha dëmtimet e qëllimshme ose të shkaktuara nga keqpërdorimi i ndërtesave, vlerësohen nga ekspertët përkatës të autorizuar dhe çdëmtohen sipas dispozitave në fuqi.

Mosmarrëveshjet midis palëve zgjidhen në rrugë gjyqësore.

Neni 14

Marrëdhëniet midis qiramarrësve dhe ish-pronarëve që bëhen pronarë sipas këtij ligji, rregullohen me ligjin nr.7652, datë 23.12.1992 "Për privatizimin e banesave shtetërore".

Në qoftë se gjatë kësaj kohe pronari i siguron qiramarrësit banesë tjetër brenda të njëjtës qendër të banuar, me sipërfaqe banimi aq sa i takon sipas normave të strehimit në momentin e daljes së këtij ligji, por jo më tepër se sa ka, atëhere qiramarrësi është i detyruar të lirojë banesën.

Shteti detyrohet të zgjidhë, në përputhje me normat aktuale të strehimit, strehimin e qiramarrësve të sotëm, duke u dhënë përparësi familjeve me të ardhura të pakta financiare.

Me dëshirën e ish-pronarëve, ata mund të kompensohen sipas mënyrave të përcaktuara në këtë ligj.

Neni 15

Trojet e zëna me ndërtime të përkohshme i kthehen ish-pronarit. Ndërtimet e përkohshme përcaktohen në Rregulloren e Urbanistikës.

Neni 16

Kur trojet janë zënë me ndërtime të përhershme, pronarët kompensohen me kufijtë e shpronësimit, me mënyrat e mëposhtme:

a) me obligacione shtetërore, që do të përdoren sipas vlerës ekuivalente dhe me përparësi në marrëdhënie me shtetin si në procesin e privatizimit të objekteve shtetërore e në veprimtari të tjera që kryhen me kredi.

b) me sipërfaqe trojesh ekuivalente pranë qendrave të banuara në përputhje me planet rregullues të përgjithshëm, por jo më shumë se 5000 m²;

c) me sipërfaqe ekuivalente në zonat turistike, në përputhje me planet rregullues të përgjithshëm, por jo më shumë se 5000 m².

Pjesa tjetër, për pikat b dhe c do të kompensohet sipas mënyrave të tjera të parashikuara në këtë ligj.

Këshilli i Ministrave përcakton rregulla më të hollësishme për mënyrat dhe afatet e kryerjes së këtyre kompensimeve.

Neni 17

Në trojet në të cilat janë ndërtuar lokale, ish-pronarit të truallit i njihet pronësia mbi truallin.

Ish-pronari i truallit bëhet bashkëpronar me pronarin e lokalit që është ndërtuar mbi truallin. Bashkëpronësia është e ndarë në pjesë me madhësi si vijon:

Madhësia e pjesës së pronarit të lokalit caktohet sa çmimi i paguar nga ai për lokalin në momentin e kalimit të lokalit nga pronë shtetërore në pronë private, i konvertuar në dollarë sipas kursit maksimal të lirë të shkëmbimit në atë moment, të caktuar nga Banka e Shqipërisë.

Madhësia e pjesës së ish pronarit të truallit llogaritet në bazë të çmimit të truallit të caktuar me

ligj.

Në rast se lokali nuk ka ndërtesë tjetër sipër tij, pronari i lokalit dhe ish-pronari i truallit janë njëkohësisht pronarë të lokalit dhe të truallit.

Kur lokali është nën banesë, pronari i lokalit dhe ish-pronari i truallit janë të dy bashkëpronarë të lokalit, kurse mbi truallin janë bashkëpronarë së bashku me pronarët e banesës sipas ligjit "Për bashkëpronësinë në banesa".

Ish-pronarit të truallit i jepet e drejta të tërhiqet nga bashkëpronësia, duke iu paguar nga pronari i lokalit së paku vlera e truallit sipas dispozitave në fuqi.

Secili nga bashkëpronarët mund të shesë pjesën e vet duke i kaluar pronarit të ri të gjithë të drejtat dhe detyrimet që burojnë nga ky ligj.

Me marrëveshje dypalëshe të pronarit të lokalit dhe pronarit të truallit mund të bëhet çdo lloj forme tjetër e kalimit të pronësisë.

Bashkëpronësia është e kufizuar për dy vjet, në kuptimin që pronari i lokalit do t'i paguajë qira ish-pronarit të truallit.

Qiraja caktohet e llogaritet si vijon:

Për lokalet e kategorisë së I:

a) Për lokale të shërbimit artizanal, qiraja është 5 USD/m² lokal në muaj.

b) Për lokale tregtie, qiraja është 10 USD/m² lokal në muaj.

c) Për lokale të shërbimit social, qiraja është 15 USD/m² lokal në muaj.

Për lokale të kategorisë II:

a) 3 USD/m² lokal në muaj (të shërbimit artizanal).

b) 8 USD/m² lokal në muaj (të tregtisë).

c) 12 USD/m² lokal në muaj (të shërbimit social).

Për lokale të kategorisë III:

a) 2 USD/m² lokal në muaj (të shërbimit artizanal).

b) 7 USD/m² lokal në muaj (të tregtisë).

c) 10 USD/m² lokal në muaj (të shërbimit social).

Për efekt të llogaritjes së qirasë, sipërfaqja do të përfshijë edhe vendet e magazinimit dhe do të llogaritet sipas mureve rrethues të lokalit.

Këto vlefte qiraje janë llogaritur për qytetin e Tiranës.

Për rrethet e tjera do të aplikohet një koeficient zbritës prej 1.2, 1.4, 1.5 sipas klasifikimit të rretheve në kategori I, II dhe III.

Për efekt të klasifikimit të lokaleve brenda qendrave të banuara, do të përdoret klasifikimi i bërë për banesat, sipas ligjit "Për privatizimin e banesave shtetërore". Në rastet kur nuk janë përcaktuar, ky klasifikim do të bëhet nga këshilli i rregullimit të territorit të rrethit përkatës.

Nga qiraja e plotë e lokalit, ish-pronarit të truallit i paguhet qiraja në proporcion me pjesën e tij në bashkëpronësi e konvertuar në lekë me kursin e këmbimit të Bankës së Shqipërisë.

Në qoftë se pronari i lokalit e ka dhënë lokalin me qira, dhe merr qira më të lartë se qiraja e plotë e llogaritur si më lart, atëhere merret në konsideratë qiraja që paguhet nga qiramarrësi.

Në rast se gjatë periudhës së bashkëpronësisë së kufizuar pronari i lokalit nuk pranon ose s'është në gjendje të paguajë atëhere ish-pronarit të truallit i lind e drejta të bëhet pronar i gjithë lokalit, duke paguar pjesën e pronarit të lokalit me vleftën e dhënë më sipër.

Pas kalimit të periudhës 2-vjeçare, bashkëpronësia është e pakufizuar, në kuptimin që secili prej tyre, sipas ligjeve dhe dispozitave në fuqi, mund të krijojë çdo lloj marrëdhënie me partnerin e vet dhe me të tretë.

Neni 18

U hiqet e drejta e pronësisë së lokaleve:

- atyre që i kanë privatizuar në mënyrë të jashtëligjshme;

- atyre që kanë ndryshuar destinacionin e lokaleve, në kundërshtim me dispozitat në fuqi;

- atyre që nuk kanë kryer asnjë lloj aktiviteti për 6 muaj nga koha e privatizimit të lokalit.

Në këto raste ish-pronarit të truallit ku është ngritur lokali i lind e drejta të bëhet pronar i lokalit, sipas dispozitave në fuqi.

Ngarkohet Agjencia e Privatizimit dhe organet e pushtetit lokal për zbatimin e këtij neni.

Neni 19

Për trojet e lira brenda vijave kufizuese të qyteteve dhe zonave turistike, në përputhje me planet rregulluese të miratuara në momentin e hyrjes në fuqi të këtij ligji, që do t'u kthehen ishpronarëve, masa e kthimit do të jetë:

- për trojet, 5000 m² dhe pjesa tjetër do të kompensohet me mënyrat e parashikuara në këtë ligj.

- për tokat bujqësore, 5000 m² dhe pjesa tjetër do të kompensohet sipas ligjit "Për tokën".

Këshilli i Ministrave cakton rregulla të hollësishme për zbatimin e këtij neni.

Neni 20

Ish-pronari i truallit, mbi të cilin janë ndërtuar banesa shtetërore I dhe dykatëshe, ka të drejtën e bashkëpronësisë në truall në rastin e parë në raport 1:2 dhe në rastin e dytë në raport 1:3. Në të dyja rastet ish-pronari ka të drejtën të ndërtojë një shtesë kati mbi banesë, ndërsa të gjitha ndryshimet e tjera të mëvonshme i nënshtrohen ligjit "Për ashkëpronësinë në banesa".

Neni 21

Në trojet e zëna me ndërtime shtetërore, si dyqane, magazina, punishte etj., ish-pronarët kanë të drejtën e parablerjes së këtyre objekteve, kur privatizohen me çmimet e përcaktuara sipas dispozitave në fuqi.

Neni 22

Veprimet për njohjen e pronësisë sipas dispozitave të këtij ligji bëhen nga organet e ngarkuara për regjistrimin e pasurisë së paluajtshme, në bazë të dokumenteve zyrtare që do të paraqesin ish-pronarët e tyre. Në mungesë të tyre pronësia vërtetohet me vendim gjyqësor, në prani të palës kundërshtare.

Kërkesat për kalimin e pronësisë mund të paraqiten brenda 6 muajve nga data e hyrjes në fuqi të këtij ligji. Në rast se personi ish-pronar, për shkaqe të përligjura, nuk ka marrë dijeni, ka të drejtë të rivendosë afatin nëpërmjet gjykatës.

Neni 23

Nuk trajtohen në këtë ligj pronat e ish-mbretit dhe shoqërive të huaja ose të përbashkëta.

Neni 24

Nuk përfitojnë nga ky ligj :

- Ish-bashkëpunëtorët e okupatorëve nazifashistë për pronat e vëna gjatë okupacionit, pas rishikimit të proceseve ose përcaktimit të tyre si të tillë prej Gjykatës së Kasacionit.

- Ish-drejtuesit e partisë dhe pushtetit komunist për pronat e vëna si pasojë e shpërdorimit të postit zyrtar të vërtetuar me vendim gjyqi.

- Të dënuarit për përvetësim të pasurisë së popullit në përpjestime të mëdha, në masën që është e barabartë me vlerën e dëmit të përcaktuar me vendimin e gjykatës.

Neni 25

Pranë Këshilit të Ministrave krijohet komiteti shtetëror i kthimit ose kompensimit të pronave të ish-pronarëve për evidentimin e pretendimeve të ish-pronarëve, që nuk kanë gjetur zgjidhje në këtë ligj.

Neni 26

Çmimi i truallit caktohet me ligj të veçantë.

Neni 27

Në të gjitha rastet e përcaktuara në këtë ligj, indeksi i rritjes së çmimeve do të llogaritet në momentin e hyrjes në fuqi të këtij ligji.

Neni 28

Këshilli i Ministrave brenda 1 muaji nga data e hyrjes në fuqi të këtij ligji, të nxjerrë aktet e nevojshme nënligjore dhe të marrë masa organizative për zbatimin e këtij ligji.

Neni 29

Të gjitha dispozitat ligjore që vijnë në kundërshtim me këtë ligj, shfuqizohen.

Neni 30

Ky ligj hyn në fuqi 30 ditë pas shpalljes.

Shpallur me dekretin nr.515, datë 16.4.1993 të Presidentit të Republikës së Shqipërisë, Sali Berisha.