



AVOKATURA
BOKSHI

UDHËZUES

PËR PRONARËT E
TOKAVE NË NDËRTIM SI
BASHKËINVESTUES

Punuar nga:
Ylli Bokshi, avokat





Shoqëria e Avokatëve “Avokatura BOKSHI” sh.p.k.

Ky publikim “Udhëzues praktik për pronarët e tokës që japin paluajtshmërinë në ndërtim si bashkëinvestues” është material informues dhe profesional i përgatitur nga Shoqëria e Avokatëve “Avokatura BOKSHI” sh.p.k.

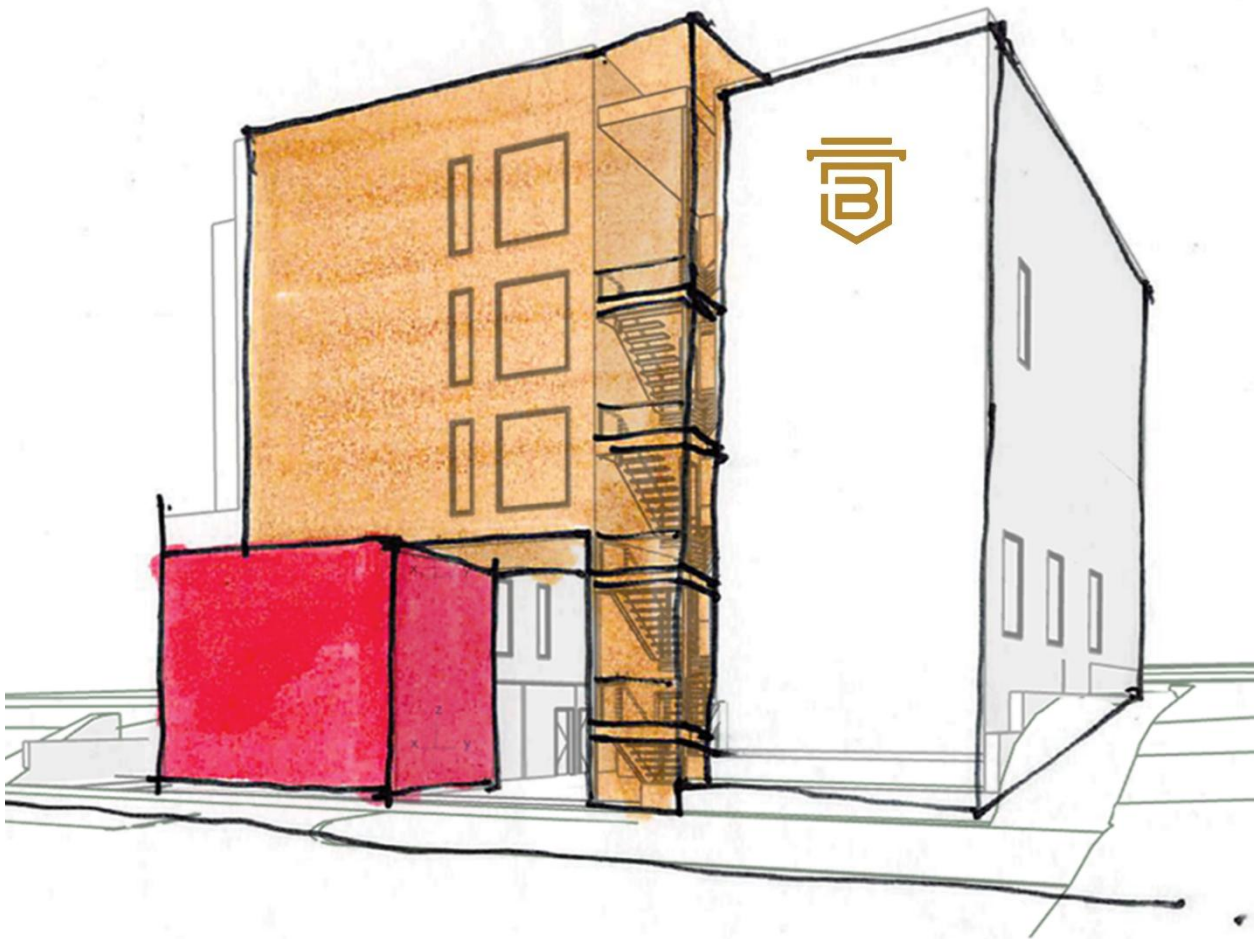
Të gjitha të drejtat e autorit mbi këtë material i takojnë Shoqëria e Avokatëve “Avokatura BOKSHI” sh.p.k.. Çdo riprodhim, shpërndarje, publikim, përpunim, përkthim apo përdorim i pjesshëm ose i plotë i këtij materiali, në formë fizike ose elektronike, lejohet vetëm me pëlqimin paraprak me shkrim të Shoqëria e Avokatëve “Avokatura BOKSHI” sh.p.k.

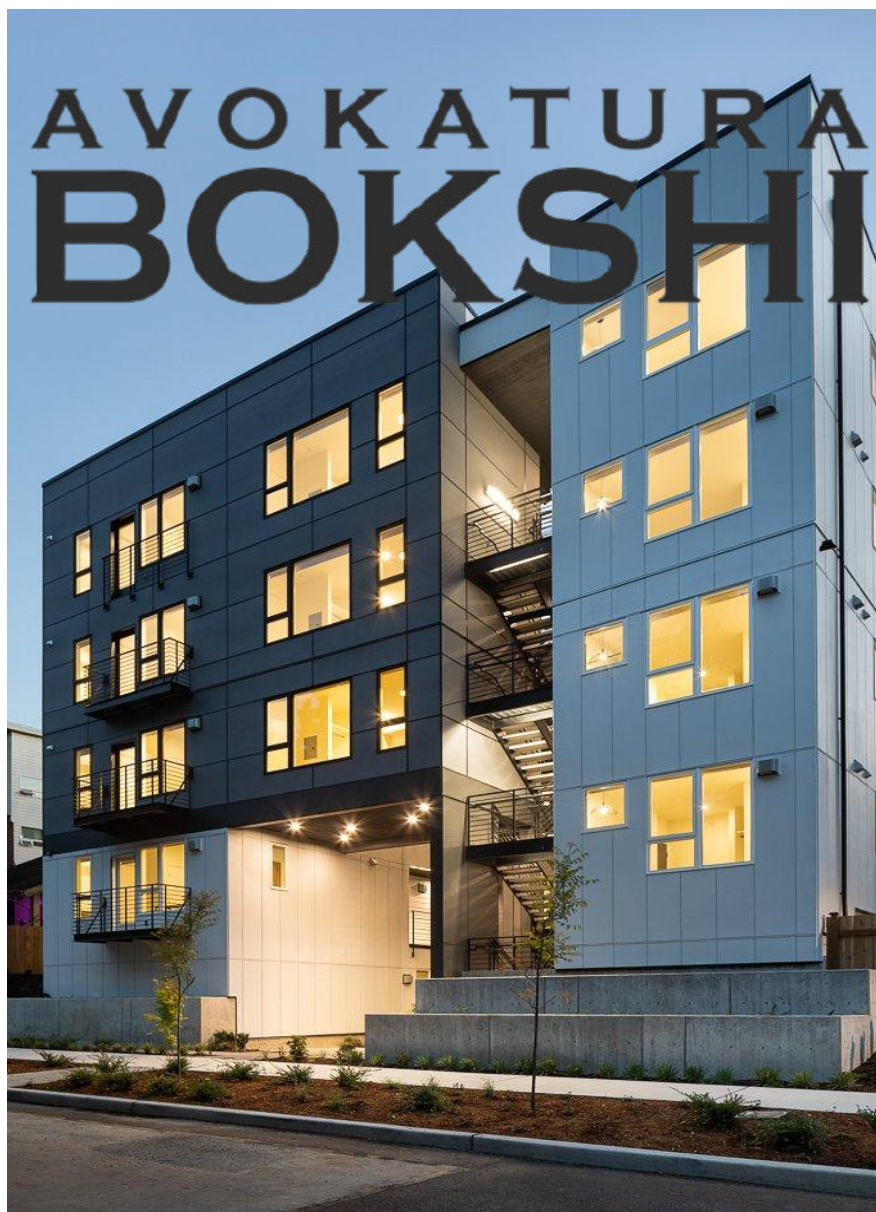
Ky publikim ka karakter informues dhe edukues për publikun e gjerë. Ai nuk zëvendëson këshillimin juridik individual dhe nuk krijon marrëdhënie përfaqësimi ndërmjet lexuesit dhe Shoqëria e Avokatëve “Avokatura BOKSHI” sh.p.k. Çdo rast konkret ka specifikat e veta juridike dhe faktike dhe duhet të trajtohet në mënyrë të veçantë nga profesionistë të fushës.

Shoqëria e Avokatëve “Avokatura BOKSHI” sh.p.k. nuk mban përgjegjësi për pasojat që mund të rrjedhin nga përdorimi i këtij materiali pa konsultim paraprak juridik profesional. Për çështje konkrete, rekomandohet fuqishëm që palët të kërkojnë këshillim dhe përfaqësim juridik të drejtpërdrejtë.

Të gjitha të drejtat janë të rezervuara.

© Shoqëria e Avokatëve “Avokatura BOKSHI” sh.p.k., 2026





Hyrje

Dhënia e paluajtshmërisë në ndërtim si bashkëinvestues nuk është një marrëveshje e zakonshme. Në shumicën e rasteve, pronarët e tokave nuk japin një parcelë të zbrazët, por shtëpinë ku kanë jetuar për vite me radhë, ku kanë rritur fëmijët dhe ku është ndërtuar histori familjare. Ajo shtëpi rrënohet për t'i hapur rrugë një objekti shumëkatësh, me premtimin se pas disa vitesh do të përfitojnë banesa të reja.

Ky vendim e ekspozon pronarin e tokës ndaj rrezikut më të madh në këtë raport juridik. Nëse investimi dështon, pronari i tokës nuk humb vetëm një projekt, por rrezikon të mbetet pa kulm mbi kokë dhe të detyrohet të jetojë me qira për vite, duke u përballur me konteste të gjata gjyqësore.

1. Kontrata

Ligji kërkon që kontrata për bashkëinvestim dhe ndërtim të lidhet dhe të vërtetohet te noteri. Noteri ka rol të kyç në vërtetimin e vullnetit të palëve dhe formës juridike të marrëveshjes.

Megjithatë, kontrata noteriale shpesh përpilohet mbi modele standarde që qarkullojnë prej vitesh. Ato janë kontrata formalisht korrekte, por jo domosdoshmërisht kontrata që mbrojnë realisht interesin e pronarit të tokës.

Në praktikë, pala investitori / ndërtuesi është zakonisht ai që i sjell kontratat e gatshme dhe i dikton kushtet teknike të marrëveshjes. Prandaj, pronarët e tokave duhet të jenë të vetëdijshëm se nënshkrimi te noteri nuk do të thotë automatikisht se kontrata është në favorin e tyre ose se i mbron nga rreziqet reale të projektit.

2. Rreziku real për pronarin e tokës

Nëse investitori dështon, skenarët e mëposhtëm janë shumë të shpeshtë në praktikë:

- shtëpia është rrënuar, ndërsa objekti mbetet i papërfunduar,
- projekti ndalet për mungesë mjetesh financiare,
- pronari i tokës mbetet pa banesë dhe detyrohet të jetojë me qira,
- fillojnë konteste gjyqësore që zgjasin me vite,
- ndërkohë, prona mbetet e bllokuar juridikisht dhe nuk mund të shfrytëzohet lirshëm.

Ky është realiteti që shpesh nuk shpjegohet sa duhet para se të nënshkruhet kontrata.

3. Kushtet minimale që duhet të përmbajë kontrata për mbrojtjen e pronarit të tokës

Para nënshkrimit, pronari i tokës duhet të kërkojë që kontrata të përmbajë, së paku, këto elemente mbrojtëse:

3.1. Afate të qarta për ndërtim

- Në kontratë duhet të përcaktohet në mënyrë të saktë dhe të matshme:
- data e fillimit të punimeve, fazat kryesore të ndërtimit dhe data e përfundimit të plotë të objektit, përfshirë pajisjen me leje përdorimi. Afatet e përgjithshme, si p.sh. “objekti përfundon brenda një kohe të arsyeshme”, nuk kanë asnjë vlerë juridike reale dhe në praktikë e lënë pronarin e tokës pa instrument mbrojtës.
- Afatet duhet të lidhen me pasoja konkrete në rast të mosrespektimit. Në mungesë të afateve të qarta, investitori fiton hapësirë të pakufizuar për zvarritje

të punimeve, ndërsa pronari i tokës mbetet për vite me radhë pa shtëpi të përfunduar dhe pa mundësi reale për të kërkuar zgjidhje efektive.

- Nga këndvështrimi juridik, mospërmbyshja e detyrimit brenda afatit kontraktor i jep të drejtë palës së dëmtuar të kërkojë zgjidhjen e kontratës dhe kompensimin e dëmit sipas Ligjit për Marrëdhëniet Detyrimore, prandaj afati duhet të jetë i tillë që të mund të provohet lehtësisht në rast kontesti.

3.2. Penalitete për vonesë

- Kontrata duhet të parashikojë dëmshpërblim kontraktor për çdo muaj ose javë vonesë në përfundimin e objektit. Penaliteti duhet të jetë real dhe jo simbolik, në mënyrë që të krijojë presion ekonomik mbi investitorin për respektimin e afateve.
- Në praktikë, shumë kontrata nuk parashikojnë asnjë pasojë financiare për vonesën, ose parashikojnë shuma minimale që nuk kanë efekt disiplinues. Kjo i lejon investitorit ta trajtojë vonesën si pjesë normale të projektit, ndërsa pasojat i bart pronari i tokës, i cili shpesh është i detyruar të paguajë qira për banim të përkohshëm.
- Nga aspekti juridik, penaliteti kontraktor është mjet i ligjshëm për sigurimin e përmbyshjes së detyrimeve dhe nuk e përjashton të drejtën e pronarit të tokës për të kërkuar kompensim të plotë të dëmit nëse dëmi real tejkalon shumën e parashikuar në kontratë.

3.3. Garanci financiare për përfundimin e objektit

- Investitori duhet të ofrojë garanci bankare ose sigurim si mekanizëm real sigurie që objekti do të përfundojë. Kjo garanci duhet të jetë e mjaftueshme për të mbuluar një pjesë të konsiderueshme të kostos së ndërtimit ose të dëmit potencial që mund t'i shkaktohet pronarit të tokës në rast dështimi të projektit.
- Pa garanci financiare, pronari i tokës mbetet i ekspozuar ndaj rrezikut që investitori të mbetet pa mjete, të falimentojë ose thjesht të braktisë projektin. Në këto rrethana, edhe nëse fiton një proces gjyqësor, realizimi praktik i të drejtës mbetet i vështirë nëse investitori nuk ka pasuri të mjaftueshme.
- Garancia financiare e zhvendos një pjesë të rrezikut nga pronari i tokës te sistemi bankar ose sigurues, duke e bërë projektin më të sigurt juridikisht dhe financiarisht.

- Me rëndësi është nëse frima ndërtuese është sh.p.k. pronari të garantoj si individ me gjithë pasurinë e tij se do të përfundoj projektin në tërësi.

3.4. Ndalimi i hipotekimit të tokës së pronarit

- Kontrata duhet të ndalojë shprehimisht që investitori të përdorë tokën e pronarit si kolateral për kredi ose për çfarëdo sigurimi tjetër financiar pa pëlqimin e shprehur dhe të veçantë të pronarit të tokës. Në praktikë, ndodh shpesh që investorët të marrin kredi duke e vënë në barrë tokën ose objektin në ndërtim, duke e futur pronarin e tokës në një rrezik të dyfishtë.
- Nëse investitori dështon dhe kredia nuk kthehet, banka mund të iniciojë procedura për realizimin e barrës reale, çka e vendos pronarin e tokës në pozitë shumë të pafavorshme, madje edhe rrezik real të humbjes së pronës.
- Prandaj, ndalesa e barrësimit pa pëlqim është një nga klauzolat më të rëndësishme mbrojtëse për pronarin e tokës.

3.5. Zgjidhja e kontratës në rast dështimi të investitorit

- Kontrata duhet të parashikojë qartë se në rast se investitori nuk e realizon projektin brenda afatit ose e braktis ndërtimin, kontrata zgjidhet dhe punimet – investimi i realizuar deri në atë moment kalojnë në pronësi të pronarit të tokës. Po ashtu, duhet të parashihet detyrimi i investitorit që ta lirojë paluajtshmërinë nga sendet, pajisjet dhe personat, duke ia kthyer pronarin e tokës posedimin efektiv të pronës.
- Pa një klauzolë të tillë, pronari i tokës rrezikon të mbetet për vite me një objekt gjysmë të ndërtuar, i cili juridikisht dhe faktikisht mbetet nën kontrollin e investitorit, duke e bërë të pamundur angazhimin e një investitori tjetër ose shfrytëzimin e pronës.
- Kjo klauzolë është thelbësore për ta shmangur bllokimin e pronës në konteste të gjata dhe për t'i dhënë pronarit një mekanizëm real daljeje nga një projekt i dështuar.

3.6. E drejta për angazhim të investitorit tjetër

- Pronar i tokës duhet të ketë të drejtë të angazhojë investitor tjetër për përfundimin e objektit në rast se investitori fillestar dështon, pa u bllokuar nga kundërshtime apo procedura të panevojshme nga pala e parë. Kjo e drejtë duhet të parashihet shprehimisht në kontratë.

- Në praktikë, mungesa e kësaj klauzole e lë pronarin e tokës të varur nga vullneti i investitorit të dështuar, i cili shpesh, edhe pse nuk ka kapacitet për të vazhduar projektin, e pengon angazhimin e investitorit të ri përmes kontesteve formale.
- E drejta për zëvendësim të investitorit është mekanizëm praktik për të shpëtuar projektin dhe për të mos e lënë pronën të mbetet e bllokuar për një kohë të pacaktuar.

3.7. Mbikëqyrje profesionale e pavarur

- Pronar i tokës duhet të ketë të drejtë të caktojë mbikëqyrje profesionale të pavarur për ndërtimin, përveç mbikëqyrjes që angazhon vetë investitori. Kjo mbikëqyrje e pavarur i jep pronarit informacion real dhe objektiv për ecurinë e punimeve, cilësinë e ndërtimit dhe respektimin e projektit teknik.
- Në praktikë, pronari i tokës shpesh mbështetet vetëm në informacionin që i jep investitori, i cili natyrshëm ka interes ta paraqesë situatën më optimiste se sa është realisht. Mbikëqyrja e pavarur krijon balancë informative dhe mundëson reagim në kohë nëse punimet po devijojnë nga marrëveshja.
- Kjo masë nuk është shpenzim i panevojshëm, por investim në parandalimin e problemeve serioze që, nëse shpërthejnë më vonë, kushtojnë shumë më tepër në kohë, para dhe energji.

3.8 Klauzola e përmbaueshmërisë

- Kontrata duhet të përmbajë një klauzolë ku gjitha palët pranojnë se me arritjen e afateve në rast të mos përmbushjes së tyre të gjitha mund të përmbarohen nga përmbauesi privat.

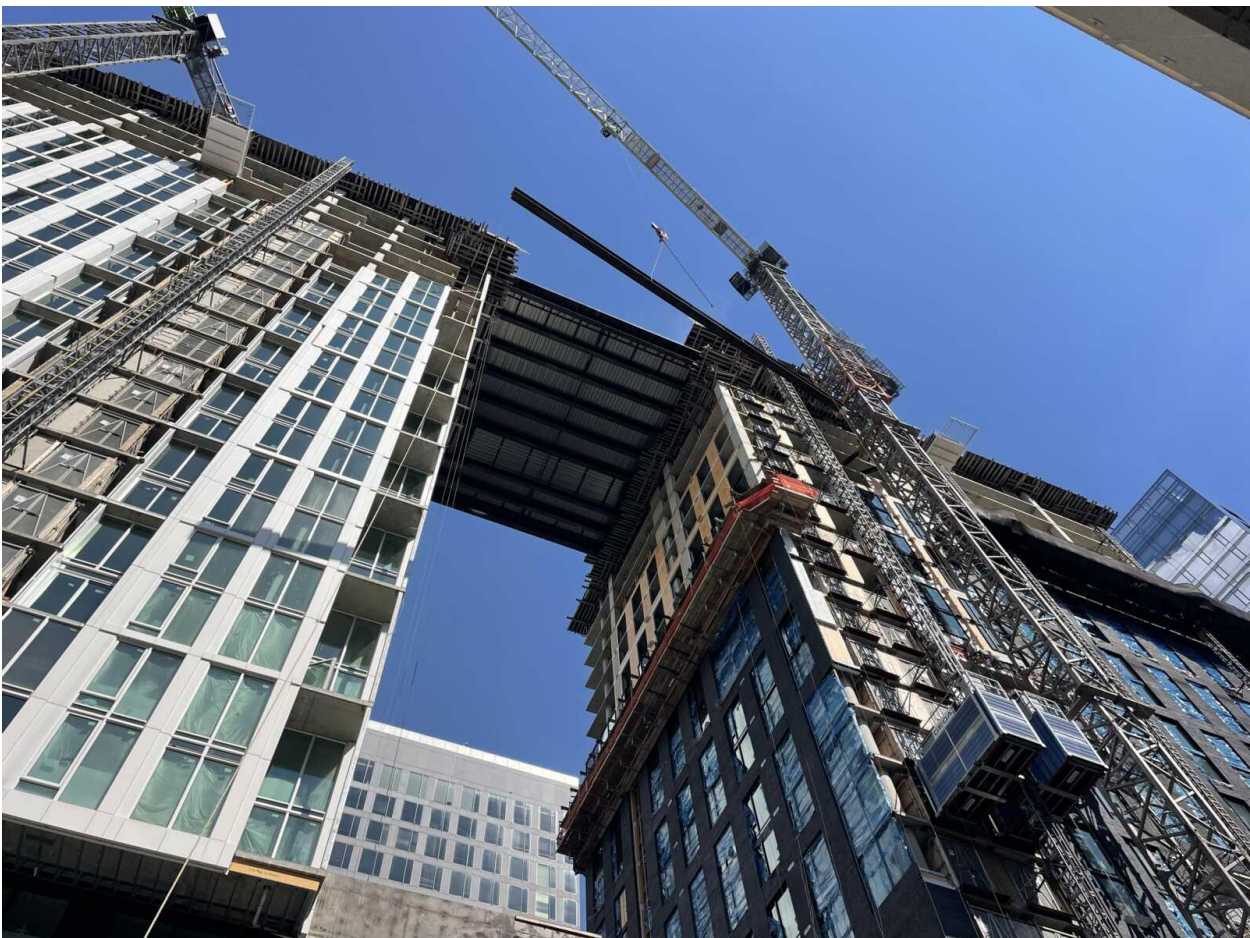
4. Roli i avokatit para nënshkrimit të kontratës

Është e rekomandueshme që para se të nënshkruhet kontrata, pronari i tokës të konsultohet me avokat. Avokati ka interes vetëm interesin e klientit të tij dhe është profesionist i shkolluar për të identifikuar rreziqet juridike që për publikun e gjerë shpesh nuk janë të dukshme.

Avokati mund të:

- përfaqësojë pronarin e tokës në negociata me investitorin,
- rishikojë dhe përpilojë kontratën në mënyrë që ajo të funksionojë edhe në rast dështimi të projektit,
- këshillojë për rreziqet reale dhe mënyrat e minimizimit të tyre,
- jetë prezent edhe në procedurën noteriale për t'u siguruar që marrëveshja e nënshkruar është ajo që është dakorduar.

Shpenzimi për këshillim juridik paraprak është i vogël në krahasim me pasojat që mund të sjellë një kontratë e dobët.

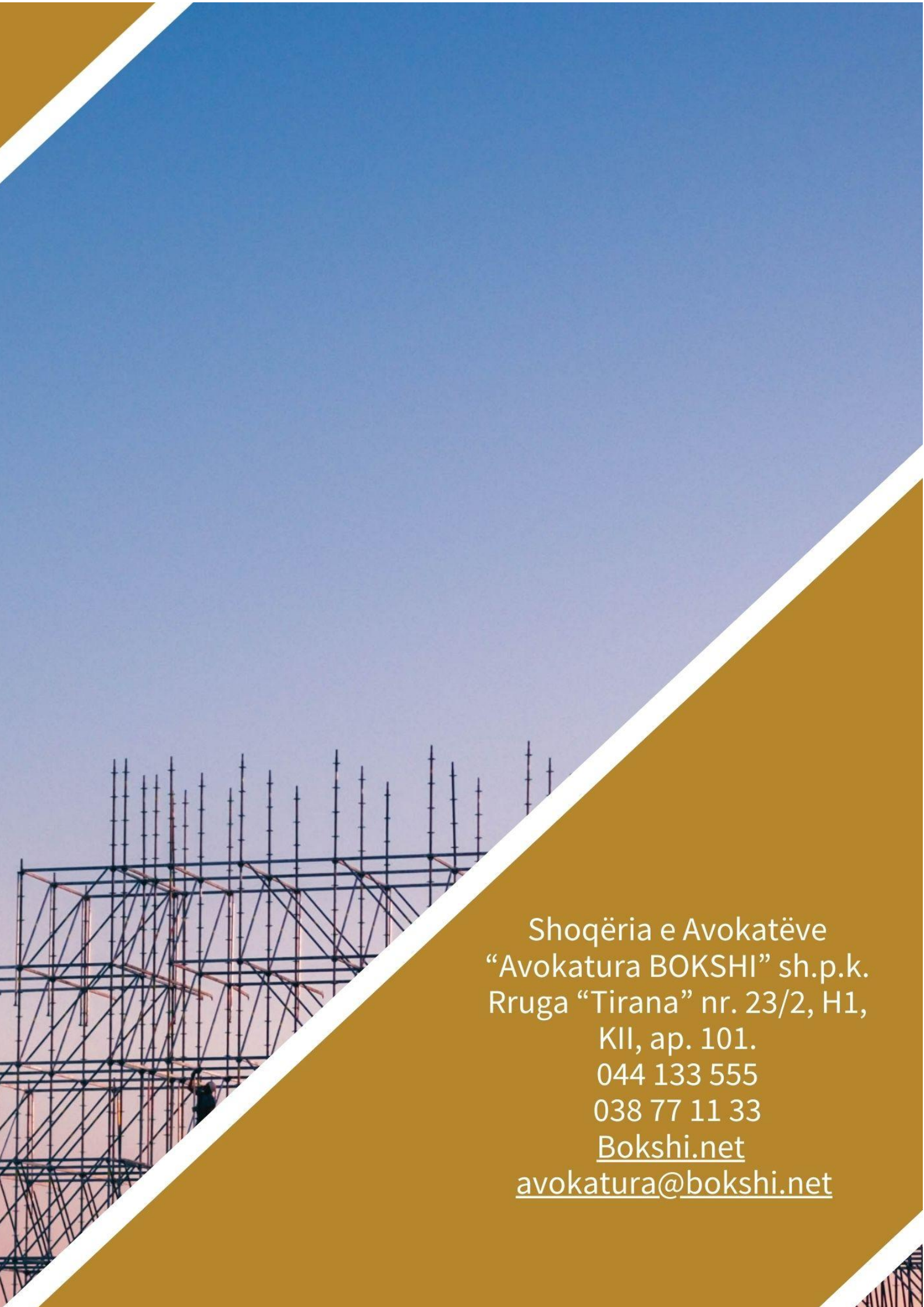


5. Përfundim

Dhënia e shtëpisë në ndërtim nuk është vetëm marrëveshje ekonomike, por vendim që prek drejtpërdrejt sigurinë familjare. Prandaj, ky vendim duhet të merret me kujdes të shtuar, me kontratë të fortë juridikisht dhe me përfaqësim profesional të pavarur.

Qasja “hajde se është kontratë te noteri” nuk është mbrojtje reale. Mbrojtja reale fillon nga informimi, negociimi i drejtë dhe këshillimi juridik profesional para se të rrënohet shtëpia.





Shoqëria e Avokatëve
“Avokatura BOKSHI” sh.p.k.
Rruga “Tirana” nr. 23/2, H1,
Kll, ap. 101.
044 133 555
038 77 11 33
Bokshi.net
avokatura@bokshi.net