



United Nations
ALBANIA

Të drejtat pronësore dhe Gruaja

Broshurë informuese

Tiranë, 2014

Kjo Broshurë është përgatitur nga Qendra për Nisma Ligjore Qytetare në kuadër të zbatimit të projektit “Mbështetja për aksesin e grave në të drejtat e pronësisë përmes informimit, ndërgjegjësimin dhe këshillimit ligjor”, me mbështetjen financiare dhe teknike të Entit të Kombeve të Bashkuara për Barazinë Gjinore dhe Fuqizimin e Grave në Shqipëri (UN Women) në kuadër të Programit të Bashkëpunimit ndërmjet Qeverisë së Shqipërisë dhe Kombeve të Bashkuara 2012-2016. Mendimet dhe pikëpamjet e shprehura në studim janë të autorëve dhe nuk përfaqësojnë domosdoshmërisht ato të Entit të Kombeve të Bashkuara për Barazinë Gjinore dhe Fuqizimin e Grave (UN Women) ose të Kombeve të Bashkuara.

U jemi mirënjohës ekipit të UN Women, znj. Estela Bulku dhe z. Rezart Xhelo për nismën e tyre, udhëzimin e tyre të përgjithshëm dhe ekspertizën teknike në lidhje me rëndësinë e informimit të publikut mbi të drejtat pronësore.

Titulli:

Të drejtat pronësore dhe grua. Broshurë informuese.

Viti i botimit:

Tiranë, 2014

© Qendra për Nisma Ligjore Qytetare

Përgatitën:

Prof.dr. Arta Mandro, Elona Saliaj Notere, Prof. dr. Aurela Anastasi

Përkujdesën botimin:

Aurela Bozo, Jonida Gezka.

ISBN:

Shtëpia Botuese:

Mirëqenia e çdo individi është e lidhur ngushtë me respektimin e të drejtave dhe lirive të Njeriut. Në këtë kuadër, 'e drejta për pronë' është një e drejtë themelore. Të dhënat tregojnë se në praktikë, kjo e drejtë nuk gjen zbatim të barabartë për burrat dhe gratë. Ndodh që të afërmit e tyre, familjarët, ose autoritetet shtetërore u cenojnë këto të drejta. Madje, edhe vetë gratë, i mohojnë vetvetes të drejtat e tyre dhe nuk i kërkojnë ato. Prandaj, ndërgjegjësimi i tyre për të kërkuar të drejtat që u njeh ligji mbi pronën, mbetet një detyrë për të gjithë.

Në këtë libërth kemi parashtruar disa nga të drejtat e grave, kryesisht, në kuadrin e pronësisë familjare, si bashkëshorte, motër e nënë. Njëkohësisht, po japim edhe disa këshilla që gratë duhet t'i mbajnë parasysh me qëllim që, jo vetëm të mos mohojnë këto të drejta për veten e tyre, por edhe t'i gëzojnë ato realisht.



PËRMBAJTJA

E DREJTA PRONËSORE	7
Çfarë është 'e drejta pronësore'?	7
Si fitohen të drejtat pronësore?	7
Çfarë kujdesi duhet të bëj unë-gruaja, për mbrojtjen nga diskriminimi në të drejtat pronësore?	8
TRASHËGIMIA	9
Si fitohet prona me trashëgimi?	9
Çfarë të drejtash kam si trashëgimtare?	9
Çfarë është 'heqja dorë' nga trashëgimia?	10
A mund të lë testament? Kush përfiton nga testamenti?	12
A kemi detyrime mbi pasurinë e fituar me trashëgim?	13
REGJIMI PASUROR MARTESOR	14
Çfarë është 'regjimi pasuror martesor'?	14
Sa regjime pasurore ka? Cili është regjimi më i mirë për mua?	15
Nëse pasuria është fituar gjatë kohës që jemi të lidhur në martesë, por është regjistruar në emër të bashkëshortit, a kam unë të drejta pronësore?	15
Unë nuk kam punuar asnjë ditë dhe jam marrë vetëm me rritjen e fëmijëve. A do të ndikojë kjo në ndarjen e pasurisë në rast zgjidhje të martesës?	17
A ka pasuri që ndonëse fitohen gjatë martesës, janë në pronësi të njërit prej bashkëshortëve?	19

Familja jonë jeton në shtëpinë që është pronë vetjake
e bashkëshortit tim, por ai do që ta shesë ose ta dhurojë atë.
A duhet të merret pëlqimi im si bashkëshorte?.....19

ÇFARË DUHET TË DI PËR TË DREJTAT E MIA EKONOMIKE?20

A kam të drejtë të përfitoj kredi bankare?20

A kam të drejtë të hap një llogari bankare?21

Çfarë të drejtash kam mbi pasurinë e paluajtshme tokë bujqësore,
të përfituar me ligjin nr. 7501/19.07.1991 “Për token”?21

Po në rastet e përfitimit të pasurisë së paluajtshme,
me anë të privatizimit, kush ka të drejtë të përfitojë nga kjo pasuri? .. 22

Si duhet të veproj për pasuritë e paluajtshme të cilat nuk
janë të regjistruara në ZVRPP? A përfitohen këto pasuri në
mënyrë të barabartë nga të dy bashkëshortët?23

SI DUHET TË VEPROJ?25

Në ç’rast duhet të kërkoj një avokat?25

Për çfarë veprimesh duhet të shkoj tek noteri?.....26

Çfarë është Zyra e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme (ZRPP),
çfarë shërbimesh ofron dhe çfarë aktesh regjistrohen aty?27

Çfarë shërbimesh mund të kërkoj te Zyra e regjistrimit
të pasurive të paluajtshme ZRPP? A kam të drejtë të marr
shërbim nga Zyra Vendore e Regjistrimit të Pasurive të
Paluajtshme [ZVRPP] në rast se pasuritë janë të
regjistruara vetëm në emër të bashkëshortit?.....29

Çfarë roli ka Gjykata?.....30

A mund të përpiqem të zgjidh konfliktet pronësore
në mënyra të tjera pa shkuar në gjykatë? Si?30

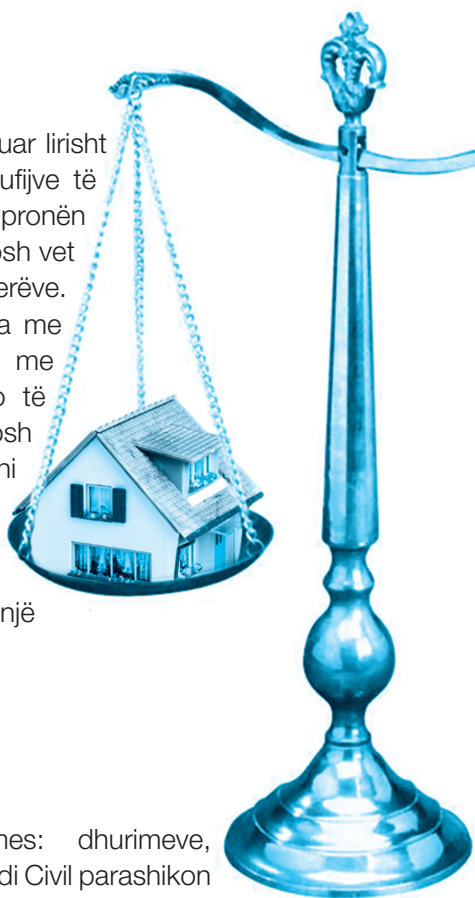
Kërkoni informacion e këshilla! Kontakte.31

Këshillimet ligjore ofrohen nëpërmjet:32

E DREJTA PRONËSORE

Çfarë është ‘e drejta pronësore’?

Është e drejta për të gëzuar dhe disponuar lirisht sendet, pronën që të përket, brenda kufijve të caktuar nga ligji”. Të gëzosh sendin apo pronën do të thotë ta përdorësh dhe ta shfrytëzosh vet atë, ose ta japësh në përdorim të të tjerëve. Prona mund t’u jepet të tjerëve me qira me qëllimin për të nxjerrë të ardhura, ose me huapërdorje.. Të disponosh pronën do të thotë që të kesh të drejtë të përcaktosh “fatin” e sendit/pasurisë. Pra nëse ju jeni pronare e një pasurie, keni të drejtë që të kryeni veprime juridike të ndryshme si shitje, shkëmbim, ta vendosni në hipotekë, madje mund të hiqni dorë nga një e drejtë që keni mbi të.



Si fitohen të drejtat pronësore?

Të drejtat pronësore fitohen përmes: dhurimeve, trashëgimisë, si dhe blerjes së pronës. Kodi Civil parashikon më gjërësisht mënyrat e fitimit të pronës. Të drejta pronësore

fitohen edhe për shkak të martesës. Pra, nëse jeni martuar dhe keni zgjedhur regjimin e “bashkësisë ligjore”, çdo pasuri e fituar gjatë martesës, nëse nuk është vetjake e bashkëshortit, bëhet pasuri e përbashkët, e juaja dhe e bashkëshortit. Kjo nuk ka të bëjë me faktin nëse punoni ose jo, keni marrë pjesë në lidhjen e kontratës ose jo. Në çdo rast, ju jeni bashkëpronare e kësaj pasurie.

Çfarë kujdesi duhet të bëj unë-gruaja, për mbrojtjen nga diskriminimi në të drejtat pronësore?

- ☐ Mos firmos kurrë në një fletë të bardhë;
- ☐ Mos nxito të firmosësh asnjë dokument pa e lexuar atë me kujdes;
- ☐ Bëji pyetje personit që kërkon të firmosësh diçka dhe syno që të sqarosh çdo paqartësi;
- ☐ Denonco menjëherë nëse ke firmosur nën presion, kërcënim, frikë dhe mashtrim;
- ☐ Mos hiq dorë nga të drejtat e tua pa kuptuar se për çfarë po heq dorë;
- ☐ Pyet dikë që njeh ligjin dhe di më shumë në këtë fushë;
- ☐ Mund t'i telefonosh dhe të lësh takim me avokatet e Qendrës për Nisma Ligjore Qytetare. Shërbimi i dhënë në këtë rast për ju është falas;
- ☐ Mund t'i drejtoheni Komisionit Shtetëror për Ndihmën Juridike pranë Ministrisë së Drejtësisë;
- ☐ Mund t'i drejtoheni Komisioneres për Mbrojtjen nga Diskriminimi që të ndërmarrë veprimet e duhura në kohë.

TRASHËGIMIA

Si fitohet prona me trashëgimi?

Trashëgimia ka një rol dhe vend të veçantë në statusin pronësor të gruas. Një grua bëhet pronare kryesisht, për shkak të bashkëpronësisë bashkëshortore ose trashëgimisë nga familja e origjinës, ose nga bashkëshorti pas vdekjes së tij. Që prona të fitohet me trashëgimi duhet të ketë vdekur personi që lë pasuri në trashëgim dhe ju të jeni në rrethin e trashëgimtarëve. Trashëgimia fitohet me ligj ose me testament. Rregullat përcaktohen në Kodin Civil. Trashëgimia me ligj zbatohet kur trashëgimlënësi nuk ka bërë testament.

Çfarë të drejtash kam si trashëgimtare?

Nëse jeni në rrethin e trashëgimtarëve ju përfitoni të drejta mbi këtë pasuri si gjithë trashëgimtarët e tjerë. Pra, nëse trashëgimlënësi ka vdekur në vitin 1970, rrethi i trashëgimtarëve do të përcaktohen sipas ligjit që ka qenë në fuqi në vitin 1970.





VINI RE!

Një situatë që ka krijuar paqartësi, diskriminim dhe konfuzion. Nëse trashëgimlënësi juaj, i cili ka ndërruar jetë në vitin 1970, do të ishte përfitues sipas ligjit Nr.7698/15.04.1993, “Për Kthimin dhe Kompensimin e Pronave ish Pronarëve”, atëherë trashëgimtarët e tij/saj, përfshirë edhe juve vetë, janë ata që ligji i kohës së çeljes së trashëgimisë njih si të tillë. Në praktikë, trashëgimtarët meshkuj, kanë bërë përpjekje të përjashtojnë gratë nga kthimet dhe kompensimet e bëra për ish-pronarët dhe të përfituara si të tilla nga pasardhësit e tyre.



KUJDES!

Trashëgimia çelet vetëm kur vdes trashëgimlënësi. Praktika tregon se grave u kërkohet që të nënshkruajnë një marrëveshje përmes të cilës ato shprehen për mënyrën se si do të përdoren të drejtat që rrjedhin nga një trashëgim ende i paçelur. Kjo marrëveshje është e pavlefshme. Pra, edhe nëse keni nënshkruar diçka të tillë, kjo nuk ka asnjë vlerë juridike detyruese.

Çfarë është ‘heqja dorë’ nga trashëgimia?

Grave u kërkohet më së shumti të heqin dorë nga trashëgimia. Kjo ndodh për shkak të kulturës zakonore, por mund të ndodh edhe për shkak të mashtrimit, frikës ose dhunës nga anëtarët meshkuj përfitues të trashëgimisë. Gratë nuk e kanë të qartë se çfarë do të thotë të heqësh dorë dhe si mund të ushtrojnë siç duhet këtë të drejtë.



Heqja dorë nga trashëgimia duhet të bëhet me deklaratë të shkruar, që regjistrohet tek noteri i njësisë vendore ku është çelur trashëgimia, ose me deklaratë noteriale të redaktuar nga noteri. Heqja dorë mund të bëhet edhe me anë të një përfaqësuesi të pajisur me prokurë të posaçme. Kjo, mund të kryhet brenda 3 muajve nga çelja e trashëgimisë dhe kur trashëgimtari është jashtë shtetit, jo më vonë se 6 muaj nga çelja e trashëgimisë. Është e pavlefshme heqja dorë nga trashëgimi, e bërë para çeljes së trashëgimisë, ose kur bëhet me kusht, me afat, ose për një pjesë të trashëgimit, apo në dobi të njërit nga trashëgimtarët e tjerë.



Mendohuni mirë përpara se të vendosni të hiqni dorë nga trashëgimia. Vlera e pasurisë jo vetëm ndryshon me kalimin e kohës, por edhe shfrytëzimi i saj në kushtet e ekonomisë së tregut mund të sjellë përfitime të paparashikuara. Kështu, psh., ju jeni trashëgimtare e prindërve, mbi shtëpinë ku aktualisht banon vëllai juaj, i cili gjithashtu, është trashëgimtar i tyre. Ju dëshironi të hiqni dorë nga pjesa e shtëpisë që trashëgoni, me qëllim që vëllai juaj ta gëzojë shtëpinë me gruan dhe fëmijët e tij. Në këtë rast, ju humbni të gjitha të drejtat tuaja që burojnë nga kjo pronë. Prandaj, nëse më tej, trashëgimtari i vetëm, vëllai juaj, vendos të prishë shtëpinë me qëllim që në atë tokë të ndërtohet një pallat këtë të drejtë e ka vetëm ai. Veç kësaj nga apartamentet do të përfitojë vetëm ai. Ju nuk mund të kërkonti këtë të drejtë në bazë të ligjit sepse keni hequr dorë nga pasuria.

A mund të lë testament? Kush përfiton nga testamenti?

- Çdo person madhor mbi 18 vjeç, mund të përcaktojë se kujt dëshiron ti kalojë pasuria e tij/saj pas vdekjes. Këtë e bën përmes testamentit. Testamenti është akt vullneti i njëanshëm pra nuk ka nevojë të merrni pëlqimin, apo të bini dakord me persona të tjerë. Me anë të testamentit, lihen ato pasuri për të cilat ju jeni pronare e vetme ose pjesën tuaj të pasurisë në bashkëpronësi. Sa kohë që jeni gjallë, ju mund ta ndryshoni testamentin për një pjesë, për të gjithë pjesën, ose ta shfuqizoni atë.

VINI RE!



Testamenti bëhet në dy mënyra: përmes Testamentit Noterial, çka do të thotë që ju shkoni në një zyrë noteriale dhe aty merrni informacion të hollësishëm se si hartohet dhe çfarë mund të përmbajë testamenti të cilin e depozitoni aty.

Testamenti mund të shkruhet edhe nga ju. Në këtë rast quhet Testament Ollograf. Ky dokument duhet të mbyllet në një zarf dhe të depozitohet tek Noteri. Testamentin ollograf e vendos testatori se kur do ta depozitojë tek Noteri. Pra, ju mund ta keni hartuar dhe shkruar testamentin në vitin 2007 dhe të kërkonte ta depozitoni tek Noteri në vitin 2014. Testamenti ollograf bëhet vetëm në një kopje, e cila depozitohet tek Noteri. Në testamentin ollograf, ndryshe nga testamenti noterial, përmbajtjen e testamentit e di vetëm testatori, as Noteri nuk e di përmbajtjen. Si testamenti Noterial, ashtu edhe ai ollograf, regjistrohen në regjistrin e testamenteve. Të dy testamentet çelen pas vdekjes së testatorit. Të dy testamentet mund të revokohen/shfuqizohen apo ndryshohet përmbajtja e tyre sa herë të dëshirojë testatori dhe sa kohë është gjallë ai.

Në rastin e testamentit ollograf nuk lëshohet kopje, është vetëm në një kopje, atë që ka shkruar testatori.

Testamenti, në të dy rastet, ruhet nga Noteri, i cili e mban të fshehtë përmbajtjen e tij.



KUJDES! Testamenti i humbet efektet e tij nëse pasurinë që e keni lënë me testament, gjatë kohës që jeni gjallë do t'ia shisni apo dhuroni një personi tjetër.



KUJDES! Kur lini testament në zyrën noteriale duhet të jeni vetëm. Mos u tregoni fëmijëve se kujt ia keni lënë testamentin, sepse mund të krijoni konflikte dhe hatërmbetje midis tyre. Përmbajtja e testamentit do të bëhet e ditur për të gjithë, kur ju të mos jetoni më. Mos nënshkruani testament për hatër të një fëmije, ose për shkak se ju kanë bërë presion. Testamenti duhet të jetë vullneti juaj i vërtetë, i pandikuar nga askush.

A kemi detyrime mbi pasurinë e fituar me trashëgim?

Të gjithë trashëgimtarët përgjigjen për detyrimet që rëndojnë mbi pasurinë trashëgimore në përpjesëtim me pjesët e tyre, gjer në vleftën e pasurisë trashëgimore që kanë marrë. Quhen detyrime që rëndojnë mbi pasurinë trashëgimore, detyrimet që kishte trashëgimlënësi, shpenzimet e varrimit të tij dhe shpenzimet që nevojiten për ruajtjen dhe administrimin e pasurisë trashëgimore, deri sa ajo t'u kalojë trashëgimtarëve përkatës.



REGJIMI PASUROR MARTESOR

Çfarë është ‘regjimi pasuror martesor’?

Martesa ka impaktin e vet pasuror e financiar. Ka një tërësi rregullash në Kodin e Familjes që i dedikohen pikërisht marrëdhënieve pasurore të bashkëshortëve. Këto rregulla përbëjnë atë që KF e përfshin në “regjimet pasurore martesore”. Këto rregulla i japin përgjigje një sërë pyetjesh mbi paqartësitë që mund të kemi lidhur me pasuri të caktuara, të krijuara para, gjatë ose pas martesës ose pasuri të fituara bashkërisht ose individualisht, të dhuruara ose të trashëguara, të luajtshme ose të paluajtshme, etj. Çasti/koha e lidhjes së martesës ka ndikim në kategorizimin e pasurisë në pasuri para martesore ose post martesore. Nga ana tjetër, regjimi pasuror, i cili mund të jetë me ligj ose me kontratë, ndikon në kategorizimin e pasurive si vetjake apo të përbashkëta.

Sa regjime pasurore ka? Cili është regjimi më i mirë për mua?

Dy janë regjimet kryesore pasurore: regjimi me ligj dhe regjimi me kontratë. Ndarja ndërmjet tyre qëndron në autonominë e palëve, të cilat, kanë të drejtë që të vetëvendosin mbi rregullat që do ‘qeverisin’ çështjet e tyre pasurore. Regjimi që rregullohet me detaje nga ligji quhet “bashkësi ligjore”. Ligji përcakton se cila pasuri, e ardhur, etj., do të jetë e bashkësisë apo vetjake. I dyti është “regjimi me kontratë”, i cili rast pas rasti, mund të shfaqet në formën e bashkësisë me kontratë ose në formën e pasurive të ndara.

Nuk ka regjim të mirë dhe regjim të keq. Çdo regjim ka avantazhet dhe rreziqet e veta. Sidoqoftë, ka gjithnjë vend për të vlerësuar se sa një regjim “i përshtatet” më mirë interesave të bashkëshortëve, familjes dhe bashkëjetesës në një martesë konkrete, për një çift bashkëshortësh, kundrejt një regjimi tjetër.

Nëse pasuria është fituar gjatë kohës që jemi të lidhur në martesë, por është regjistruar në emër të bashkëshortit, a kam unë të drejta pronësore?

Dispozitat e Kodit të Familjes parashikojnë se, në regjimin e bashkësisë ligjore, çdo pasuri e fituar *gjatë* martesës qoftë nga njëri bashkëshort apo nga të dy bashkëshortët është pjesë e bashkësisë ligjore. Pasuria e bashkëshortëve prezumohet e përbashkët, me përjashtim të rastit kur bashkëshorti provon karakterin e saj vetjak (shih më poshtë, pika 11).



KUJDES!

Për pasuritë e paluajtshme që i fitoni gjatë martesës, kur nuk janë pronë vetjake e bashkëshortit, duhet të regjistroheni edhe ju si bashkëpronare. Por, shpesh, pavarësisht se një pasuri është fituar gjatë martesës, në zyrat e noterëve dhe zyrat e regjistrimit të pasurive, kontratat kanë blerës dhe pronar të vetëm bashkëshortin, prandaj prona regjistrohet vetëm në emër të tij. Ndërkohë, bashkëshortja, megjithëse është pronare për efekt të ligjit, nuk rezulton të jetë e regjistruar. Kjo ju pengon të ushtroni të drejtat tuaja që burojnë nga bashkëpronësia. Për më tepër, mund të ndodhë që, në rast të një konflikti të jeni të detyruara të kryeni procese gjyqësore për njohjen e bashkëpronësisë tuaj. Prandaj, ju mund të kërkonti të regjistroheni në çdo kohë. Kjo, është garantuar shprehimisht në ligj (neni 41 i ligjit “Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme”).

Cilat janë efektet e trashëgimisë mbi regjimet pasurore martesore të bashkëshortëve?

Kodi i Familjes (2003) i konsideron pasuritë e fituara me trashëgim si pasuri vetjake. Por çdo trashëgimlënës, përfshi këtu edhe bashkëshortët mund të disponojnë me testament edhe në favor të bashkësisë ligjore, pra të pronës së përbashkët të të dy bashkëshortëve. Kodi i Familjes lejon, në rastet e regjimeve me kontratë, që bashkëshortët të përcaktojnë rregulla të ndryshme lidhur me pasurinë e fituar në trashëgimi si pasuri vetjake apo e përbashkët e tyre.

VINI RE!

Nëse pasuria e fituar me trashëgim do të konsiderohet si pasuri e përbashkët e bashkëshortëve ose vetjake, kjo varet nga legjislacioni në fuqi në kohën e çeljes së trashëgimisë. Me këtë duam të themi se këto rregulla kanë qenë të ndryshme në kohë të ndryshme!





KUJDES! Nëse bashkëshorti vdes, ju jeni trashëgimtare e tij. Por, duhet bërë vëmendje sepse, në praktikë, për shkak se pasuria është e regjistruar vetëm në emër të bashkëshortit tuaj, pjesëtimi i pasurisë sipas trashëgimit fillon pa u zbritur pjesa përkatëse e bashkëpronësisë, që i takon bashkëshortit/es pasjetues/e nga bashkëpronësia e bashkëshortëve. Pra, nëse bashkëshortja ose trashëgimtarët e tjerë të bashkëshortit të vdekur kërkojnë çeljen dhe pjesëtimin e pasurisë së trashëguar, noteri duhet të bëjë kujdes në përcaktimin e pasurisë që i përket të vdekurit. Vetëm ajo është pasuria trashëgimore që pjesëtohet midis trashëgimlënësve.

Në raste të tilla, regjistrimi i bashkëshortes si bashkëpronare vështirësohet nga pikëpamja juridike, prandaj është mirë që qysh në gjallëri të bashkëshortit të tyre, gratë të bëjnë regjistrimin e pronësisë edhe në emër të tyre si bashkëpronare e pasurisë së fituar me kontributin e përbashkët gjatë martesës.

Unë nuk kam punuar asnjë ditë dhe jam marrë vetëm me rritjen e fëmijëve. A do të ndikojë kjo në ndarjen e pasurisë në rast zgjidhje të martesës?

Rritja e fëmijëve, kujdesi për ta dhe për familjen është një punë shumë e dobishme dhe rrit cilësinë e jetës familjare. Duke punuar në këtë mënyrë, keni kontribuar për mbarrëvajtjen dhe shtimin e pasurisë në bashkësinë ligjore. Nëse martesë zgjidhet, do të pjesëtoni me bashkëshortin tuaj pasuritë që keni fituar gjatë martesës. Për këtë, nuk ka rëndësi nëse keni marrë pagë apo jo. Kontributi juaj brenda familjes do të mbahet parasysh nga gjykata gjatë pjesëtimit të pasurisë bashkëshortore.



KUJDES!

Qëndrimet e grave përmes paragjytimeve të tilla si: 'Vetëm ai ka punuar!', 'Të tijat janë të gjitha' – bëjnë që ju të rrënjosni diskriminimin dhe pabarazinë dhe ta bëni ligjin të pazbatueshëm. Kërkoni të drejtat tuaja pasurore duke e vetë-çmuar kontributin që keni dhënë në familje me punën tuaj për kujdesin ndaj fëmijëve, ndaj bashkëshortit, ndaj të moshuarve etj.

A ka pasuri që ndonëse fitohen gjatë martesës, janë në pronësi të njërit prej bashkëshortëve?

Po. Në regjimin e bashkësisë ligjore, të tilla janë:

- ☐ pasuritë e fituara me trashëgim;
- ☐ pasuritë e fituara me dhurim;
- ☐ pasuritë e përfitimit ngushtësisht vetjak;
- ☐ mjetet e nevojshme të punës për ushtrimin e profesionit;
- ☐ pasuria e fituar nga shpërblimi i dëmit vetjak;
- ☐ pasuria e fituar nga tjetërsimi i pasurive vetjake;
- ☐ shkëmbimi i tyre, kur kjo është deklaruar shprehimisht në aktin e blerjes.

Familja jonë jeton në shtëpinë që është pronë vetjake e bashkëshortit tim, por ai do që ta shesë ose ta dhurojë atë. A duhet të merret pëlqimi im si bashkëshorte?

Patjetër! Edhe pse prona është vetjake, nëse ju banoni në të, duhet të merret pëlqimi për çdo veprim juridik që kryhet qoftë mbi shtëpinë, qoftë mbi pajisjet e saj.

ÇFARË DUHET TË DI PËR TË DREJTAT E MIA EKONOMIKE?



A kam të drejtë të përfitoj kredi bankare?

Të drejtën për të kërkuar kredi bankare e kanë të gjithë shtetasit në mënyrë të barabartë. Por, që ju të përfitoni personalisht, është e nevojshme të keni të regjistruar në emrin tuaj pasuri të paluajtshme pranë Zyrës së Regjistrimit, për garantimin e shlyerjes së detyrimit bankar. Shpesh, gruaja dhe bashkëshortja merret si garante/dorëzanëse/bashkëkredimarrëse, e cila nënshkruan kontratën e kredisë apo kontratën e dorëzansë për shlyerjen e detyrimit të marrë si kredi.

KUJDES! Kur nënshkruan bashkëshortja si dorëzanëse, ka të njëjtat përgjegjësi si kredimarrësi mbi detyrimin e shlyerjes së kredisë. Pavarësisht se në kontratë ju paraqiteni si dorëzanëse/ garante, etj, në çdo rast, me nënshkrimin e kontratës do të jeni përgjegjëse për shlyerjen e detyrimit të marrë nga bashkëshorti në rast se ai nuk e shlyen atë. Pra, me nënshkrimin e kontratës ju keni pranuar që banka të ketë të drejtë të ndërhyjë në të ardhurat tuaja personale, në pasuritë tuaja edhe pse vetjake. Në rast të moslikuidimit nga ana e kredimarrësit të detyrimit monetar, atëherë dorëzanësja, pra ju, mbani përgjegjësi për shlyerjen e detyrimit.



A kam të drejtë të hap një llogari bankare?

Çdo person ka të drejtë të hapë llogari bankare personale për të depozituar të ardhurat. Të drejtën për të bërë veprime me këtë llogari e ka vetëm personi në emrin e të cilit llogaria është. Merrni informacion në bankë mbi përdorimin e llogarisë, kur ajo është në emrat e dy bashkëshortëve.



Në rast se shisni një pasuri të fituar gjatë martesës dhe të ardhurat e përfituara doni t'i depozitoni në bankë, këshillohet që llogaria bankare të hapet në emër të të dy bashkëshortëve. Paraqituni së bashku me bashkëshortin dhe kërkonin nga banka që të keni të drejtë si bashkëtitullarë në këtë llogari. Ju keni të drejtë të kërkonin nga banka që, në rast se njëri nga bashkëshortët kërkon të tërheqë vlera monetare nga llogaria, të japë pëlqimin edhe bashkëshorti tjetër. Kjo duhet të kërkohej me qëllim që ju të keni mundësi sikurse bashkëshorti të kryeni veprime me këto llogari, përfshi këtu edhe rastet kur bashkëshorti është në pamundësi. Veç kësaj, kjo mënyrë e administrimit të llogarisë bën që ju të jeni transparent, të ndiheni të barabartë dhe të merrni në çdo rast informacion mbi veprimet që po kryhen me llogarinë tuaj familjare.

Çfarë të drejtash kam mbi pasurinë e paluajtshme tokë bujqësore, të përfituara me ligjin nr. 7501/19.07.1991 “Për tokën”?

Pasuria e paluajtshme, tokë bujqësore, u nda në bazë të ligjit 7501 “Për Tokën”, për frymë, familjeve që banonin në zonat rurale dhe ishin anëtarë të familjes, sipas certifikatës së gjendjes civile të 01 Gushtit 1991 (për pasuritë kooperativë bujqësore) dhe të certifikatës së gjendjes civile të datës 01 Tetor 1992 (për pasuritë

që ishin ferma bujqësore). Në familjen bujqësore, mund të hyjnë anëtarë të rinj (me anë të martesës, lindjes, birësimit), por edhe mund të dalin anëtarë nga familja bujqësore, pra të largohen.

Toka është regjistruar në emër të kryefamiljarit, por pronësinë mbi të e përfitojnë të gjithë anëtarët, të cilët janë në përbërjen familjare sipas certifikatës së gjendjes civile aktuale. Në rast se anëtarët do ta tjetërsojnë pasurinë e paluajtshme (shesin, dhurojnë, pjesëtojnë apo shkëmbejnë), duhet të nënshkruajnë vetëm anëtarët të cilët janë në përbërjen familjare aktuale (vërtetuar me certifikatë familjare) të kryetarit të familjes bujqësore që ka emrin në certifikatën e pronësisë. Bashkëshortja e kryefamiljarit përfiton në pjesë të barabartë me anëtarët e tjerë të familjes bujqësore.

Po në rastet e përfitimit të pasurisë së paluajtshme, me anë të privatizimit, kush ka të drejtë të përfitojë nga kjo pasuri?

Pasuri të paluajtshme, kryesisht apartamente, janë përfituar nga zbatimi i ligjit për privatizimin e banesave shtetërore. Kontrata e shitblerjes, është lidhur ndërmjet kryefamiljarit si përfitues i pasurisë dhe Entit kombëtar të banesave (ish ndërmarrje komunale banesa).

VINI RE! Sipas ligjit, bashkëpronarë mbi pasurinë e paluajtshme, të përfituar me privatizim janë të gjithë anëtarët të cilët në certifikatën familjare të kryefamiljarit, më datë 1 Dhjetor 1992, kanë qenë mbi 18 vjeç. Nëse ju keni qenë në certifikatën e familjes suaj të origjinës, atëherë përfitoni si bashkëpronarë. Nëse ky proces ka ndodhur gjatë kohës që keni lidhur martesë, edhe sikur kontrata të jetë lidhur nga babai i bashkëshortit, ju jeni njësoj bashkëpronarë.



Si duhet të veproj për pasuritë e paluajtshme të cilat nuk janë të regjistruara në ZVRPP? A përfitohen këto pasuri në mënyrë të barabartë nga të dy bashkëshortët?

Për pasuritë e paluajtshme të cilat nuk janë të regjistruara në ZVRPP, të tilla si: pasuria që bashkëshorti juaj e ka përfituar me kontratë paraprake (kontratë premtim shitje, kontratë sipërmarrjeje, kontratë shitje e një sendi në të ardhmen, etj.). P.sh., ai mund të ketë lidhur një kontratë të tillë, me shoqërinë e ndërtimit

për një apartament (ose pasuri tjetër) që është duke u ndërtuar; ju jeni bashkëpronare e prezumuar në pjesë të barabartë me bashkëshortin tuaj. Kur të bëhet kontrata e shitjes përfundimtare, ju automatikisht do të shënoheni në certifikatën e pronësisë si bashkëpronare mbi atë pasuri, në pjesë të barabartë.



Kontratat paraprake të cilat janë lidhur me shoqërinë e ndërtimit, mund t'i regjistroni në ZVRPP. ZVRPP e regjistron kontratën në një regjistr të veçantë, që quhet regjistër provizor. Kjo, ju garanton juve të drejtën që shoqëria e ndërtimit të mos lidhë kontratë paraprake me persona të tretë për të njëjtën pronë.

Për pasuritë e paluajtshme, të cilat janë në proces legalizimi, pavarësisht se kërkesa tek ALUIZN-i për deklarimin e pasurisë së ndërtuar, është bërë nga bashkëshorti juaj, në rast se ajo pasuri është ndërtuar gjatë martesës, ju jeni të dy bashkëpronarë mbi atë pasuri dhe duhet të regjistroheni si të tillë.

KUJDES!



Në rast se nënshkruani deklarata noteriale, me qëllim paraqitjen e tyre tek ALUIZN-i, duhet të jeni të ndërgjegjshme për pasojat që vijnë prej tyre. P.sh., me deklaratën me këtë përmbajtje: “deklaroj se ndërtesa X është bërë me investimet e vetme të vëllait/djalit/babait,etj, tim Y. Këtë deklaratë e redaktoj për ta paraqitur tek ALUIZ-ni që të lidhet kontrata e shitblerjes përkatëse”, ju keni hequr dorë nga e drejta juaj e pronësisë. Kështu, ia kaloni të drejtën e pronësisë personit të cilit keni cituar si investues mbi pasurinë dhe nuk mund të pretendoni më të drejta mbi atë pasuri. Mos harroni kontributin që keni dhënë ju në punët e shtëpisë.

SI DUHET TË VEPROJ?

Në ç'rast duhet të kërkoj një avokat?



Çështjet e të drejtës pronësore janë në disa raste të komplikuar dhe kërkojnë njohuri juridike të cilat ju nuk i dispononi. Për të ngritur një kërkesë padi, ju duhet të veproni brenda afateve ligjore dhe ta paraqisni atë në gjykatën e duhur. Në këtë rast këshillohet t'i drejtoheni një avokati. Avokati ju përgatit kërkesë padinë, ju përfaqëson në gjykatë, ju njofton lidhur me afatet procedurale që duhet të respektoni. Këto të fundit janë shumë të rëndësishme dhe nuk duhet të kalohen, sepse humbet afati ligjor i paraqitjes së padisë, ose afati për të kërkuar të drejta të tjera ligjore, si regjistrimi i pasurisë, e drejta për ankim në organet e administratës ose në gjykatë etj.

VINI RE!



Nëse nuk keni mjete financiare për të kontraktuar një avokat, ju mund të kërkonit ndihmë ligjore falas. Në vijim keni informacionin e duhur për këtë qëllim.

Për çfarë veprimesh duhet të shkoj tek noteri?

Ju mund/duhet t'i drejtoheni zyrave të noterisë për veprime juridike dhe akte që lidhen me: kontratat paramartesorë, ndryshimin e regjimit pasuror martesor, transferimet e pronës, pjesëtimin e pasurisë, krijimin e transformimin e shoqërive tregtare me qëllim qarkullimin e kapitaleve dhe mallrave, veprime që lidhen me sigurimin e mbarëvajtjes së martesës apo të familjes, akte që kanë të bëjnë me transmetimin e pasurive nga një brez tek tjetri pasjetues përmes trashëgimisë, e të tjera.

Të gjithë shtetasit, mund të paraqiten në zyrën noteriale, për të kërkuar shërbime noteriale që kanë lidhje me pasuritë e paluajtshme të tyre.

Disa nga shërbimet që mund të kërkonin nga Noteri, janë:

- Konsulta juridike
- Kontratë shitblerje;
- Kontratë dhurimi;
- Kontratë pjesëtimi pasuri e paluajtshme;
- Kontratë shkëmbimi pasuri e paluajtshme;
- Lëshim dëshmi trashëgimie ligjore/testamentare;
- Redaktim testamenti noterial/depozitim testamenti ollograf;
- Kontratë kredie/huaje
- Kontratë hipoteke/pengu/dorëzanie
- Prokurë e posaçme/e përgjithshme;
- Kontratë për ndryshimin e regjimit pasuror martesor/ Projekt marrëveshje për zgjidhje martese/ Kontratë bashkëjetese/ Kontratë martesorë
- Krijimin e shoqërive me përgjegjësi të kufizuar/ Krijimi i shoqërive anonime; etj.

Por, përpara se të nënshkruani çfarëdo kontrate që ju nevojitet, apo të zgjidhni kontratën që ju duhet, më përpara kërkoni konsultën juridike të Noterit që të qartësoheni për veprimet juridike që kërkoni.

Kujdes! Mos lejoni që përmes veprimeve noteriale të ligjërohet diskriminimi dhe pabarazia juaj në të drejtat pronësore. Kërkoni sqarime dhe pyesni për çdo paqartësi. Kërkojini noterit të flasë në mënyrë të qartë e të kuptueshme për ju dhe të shpjegojë pasojat e veprimeve që po kryhen.

Çfarë është Zyra e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme (ZRPP), çfarë shërbimesh ofron dhe çfarë aktesh regjistrohen aty?

Objekt i veprimtarisë së ZRPP është regjistrimi i titujve të pronësisë dhe të të drejtave të tjera reale (si kontratat e qirasë, përdorimit, uzufuktit, emfiteozës, hipotekës, servituti) për pasuritë e paluajtshme në bazë të dokumenteve ligjore, që vërtetojnë pronësinë mbi pasurinë e paluajtshme. Kjo Zyrë përgatit, mban dhe administron regjistra të pasurive të paluajtshme, hartat treguese të regjistrimit dhe dokumentacionit, që vërtetojnë të drejtën e pronësisë dhe të drejtat e tjera reale mbi pasurinë e paluajtshme.

Në ZRPP, regjistrohen:

- ☐ Aktet e nxjerra nga organet administrative (komisione, agjenci si: Agjencia për Kthimin dhe Kompensimin e Pronave, Agjencia e Legalizimit Urbanizimit dhe Integritetit të Zonave Ndërtimore Informale, etj;
- ☐ Aktet e nxjerra nga organet gjyqësore;
- ☐ Aktet e nxjerra nga organet publike si, Noteria, etj.



Nga praktika rezulton se punonjësit e ZRPP-së, nëse bashkëshortja nuk është e regjistruar si bashkëpronare, hezitojnë ta pajisin atë me kartelën e pronësisë, edhe pse në bazë të ligjit ajo presumohet si bashkëpronare. Kjo ndodh pasi punonjësit e ZRPP-së mendojnë se kështu mund të shmangin ndonjë konflikt me bashkëshortin, në emrin e të cilit është regjistruar certifikata e pronësisë. Po kështu, ndodh që për pasuritë e paluajtshme të familjes bujqësore, për të cilat ende nuk është bërë regjistrimi fillestar, të drejtën për të marrë informacion mbi gjendjen juridike të pronësisë, e kanë vetëm kryetarët e familjes bujqësore. Anëtarëve të tjerë, nuk u jepet informacion mbi pasurinë.

Aspekte të tilla, evidentuar në praktikë, bien në kundërshtim me nenin 68 të ligjit 33/2012 “Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme”.

Ky nen parashikon se, pronari ose personi që provon se ka interes legjitim, ka të drejtë të marrë të dhëna dhe kopje të dokumenteve, që janë në regjistrat e pasurive të paluajtshme, kartela, në harta kadastrale, në dokumentacione të depozituara me kërkesën për regjistrim dhe në dokumentacionin që mbahet e administrohet nga zyrat vendore të regjistrimit të pasurive të paluajtshme.

Për të kërkuar informacion në ZVRPP, duhet të kesh interes sipas ligjit, pra të jesh pronare, bashkëpronare (e prezumuar në rastin e bashkëshortes), të kesh një prokurë ose një vendim gjykate për hapjen e një procesi gjyqësor.

Me këtë bazë ligjore, bashkëshortes nuk ka përse t’i mohohet e drejta e informimit. Punonjësit janë në shkelje të ligjit. Këto raste mund të denoncohen nëse ka pengesa.

Çfarë shërbimesh mund të kërkoj te Zyra e regjistrimit të pasurive të paluajtshme ZRPP? A kam të drejtë të marr shërbim nga Zyra Vendore e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme [ZVRPP] në rast se pasuritë janë të regjistruara vetëm në emër të bashkëshortit?

Zyra e regjistrimit të pasurive të paluajtshme, është institucioni i vetëm i cili përmban të gjithë informacionin ligjor dhe topografik mbi pasurinë e paluajtshme në Shqipëri. Çdo person që ka një interes të ligjshëm: është pronar, bashkëpronar (i prezumuar në rastin e bashkëshortes), ka një prokurë apo një vendim gjykate, është trashëgimtar etj.; ka të drejtë të kërkojë nga ZVRPP-ja informacion mbi gjendjen juridike të pasurisë së tij/saj apo pajisjen me dokumente pronësie dhe vërtetime të ndryshme.

ZRPP ka detyrimin ligjor të ofrojë shërbime ndaj qytetarëve, për këto veprime:

- ☐ fotokopje të dokumenteve të pronësisë;
- ☐ konsultim i kartelës së pronësisë (gjendja juridike e pronësisë me detaje)
- ☐ kontroll zyrtar i pasurisë;
- ☐ lëshim kopje harte/kartele;
- ☐ lëshim vërtetim negativ (në rast refuzimi të lëshimit të dokumenteve nga ZRPP-ja);
- ☐ përgatitje e dokumenteve për gjykatë;
- ☐ lëshim certifikatë pronësie;
- ☐ lëshim vërtetim pronësie;
- ☐ dublikatë certifikatë pronësie;



Çfarë roli ka Gjykata?

Një pjesë e konsiderueshme e mosmarrëveshjeve që përfundojnë në gjykatë janë edhe rastet e konflikteve pronësore gjinore. Gjyqtarët konstatojnë se shpesh gratë nuk kërkojnë disa të drejta për shkak të paragjykitimit që kanë se ato i takojnë burrit.

Vini re: bëni kujdes nga paragjykimet tuaja! Gjykata është institucioni më i rëndësishëm për zgjidhjen përfundimtare të konflikteve të pronësisë. Te zgjatja e afateve të gjykitimit nuk duhet t'ju bëjë të hiqni dorë nga e drejta juaj.

A mund të përpiqem të zgjidh konfliktet pronësore në mënyra të tjera pa shkuar në gjykatë? Si?

Po. Ju mund t'i drejtoheni ndërmjetësimit si një nga mënyrat e zgjidhjes jashtëgjyqësisht të mosmarrëveshjes. Ndërmjetësimi bazohet në parimin e barazisë së palëve, konfidencialitetit të të dhënave, si dhe në respektimin e fleksibilitetit e të transparencës së procedurave dhe të vullnetit të palëve në proces.



Në konfliktet e pronësisë, tregtare, kontraktore, ose në konfliktet me natyrë pasurore në përgjithësi, aktmarrëveshja duhet të bëhet me shkresë. Marrëveshja e ndërmjetësimit duhet të bëhet me shkresë sa herë që ka në objektin e saj dorëzimin e të hollave apo sendeve, apo kryerjen e veprimeve dhe detyrimeve juridike me natyrë kontraktore apo tregtare. Kur flasim për formë shkresore kemi parasysh edhe shkresën e thjeshtë që nënshkruhet nga palët dhe ndërmjetësi, edhe aktin noterial që lidhet e nënshkruhet para noterit. Në këtë rast, akti noterial është i domosdoshëm, kur objekti i marrëveshjes është kalimi i së drejtës së pronësisë mbi një send të paluajtshëm, apo kalimi i së drejtës së përdorimit të tij, apo pjesëtimi i tij, e të tjera.

Kërkoni informacion e këshilla! Kontakte.

Qendra për Nisma Ligjore Qytetare është duke zbatuar projektin me titull “Mbështetja për aksesin e grave në të drejtat e pronësisë përmes informimit, ndërgjegjësimit dhe këshillimit ligjor”, mbështetur nga UN Women.

Në kuadër të zbatimit të këtij projekti, Qendra ofron këshillim ligjor falas në lidhje me çështjet e pronësisë për gratë, si më poshtë vijnë:

- ☐ Fitimi i pronësisë dhe regjistrimi i pronës në ZRPP; kontratat dhe efektet e tyre në fitimin apo cenimin e të drejtave pronësore të grave.
- ☐ Trashëgimia si mënyrë e fitimit të pronësisë për gratë;
- ☐ E drejta e grave për strehim. Çështje të ndërtimeve informale dhe efekti i tyre mbi të drejtat pronësore të grave;
- ☐ Aksesin në kredi, hua bankare, ndihma hipotekore dhe forma të tjera të kreditit financiar;
- ☐ Çfarë duhet të mbajmë parasysh kur kërkojmë certifikatat e pronësisë në Zyrat e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme; e drejta për ankim.
- ☐ Çfarë duhet të mbajmë parasysh kur shkojmë tek noteri në lidhje me regjimet pasurore martesore dhe pasojat që rrjedhin nga bashkëjetesa në lidhje me pasurinë gjatë bashkëjetesës.
- ☐ Gruaja në familjen bujqësore dhe çështje të të drejtave të tyre pronësore;

Këshillimet ligjore ofrohen nëpërmjet:

Shkruani shqetësimet tuaja duke klikuar drejtpërdrejt në: <http://www.qag-al.org/WEB/avokati.htm>

Ose, në adresat tona të e-mailit: avokatore@albmail.com;
avokatore2@yahoo.com

Ose, telefononi në numrat e telefonit: 042259795, 0672754655

Ose, na vizitoni në Qendër në adresën: Rr. "Vaso Pasha", P.12, Shk.1, Ap.1, Tiranë, Shqipëri.