

Ky dokument nuk është prova. Prova janë bajtët e ruajtur: HTML-ja e faqes, pamja e saj, dhe zinxhiri i hash-eve që i lidh. Kjo dëshmi është paraqitja e tyre, e prodhuar automatikisht. Verifikohet me kodin më poshtë **pa na pyetur ne**.

ARTIKULLI

TITULLI	50 mln euro apartamente të sekuestruara, çfarë ndodh me blerësit, a e humbasin banesën
ADRESA	https://politiko.al/50-mln-euro-apartamente-te-sekuestruara-çfare-ndodh-me-bleresit-a-e-humbasin-banesen-i559351
BURIMI	politiko.al
GJENDJA	online

KOHA

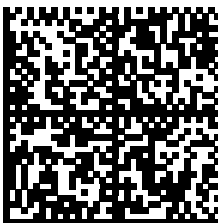
KAPUR NGA NE	6 shtator 2026, 00:00:48 UTC <i>Dritarja jonë e pasigurisë: ± 300 s — intervali me të cilin e kontrollojmë këtë burim.</i>
DEKLARUAR NGA PORTALI	2 gusht 2026, 06:28:00 UTC <i>Koha e deklaruar vjen nga pala që po vlerësohet. Ora jonë nuk preket prej saj, dhe të dyja shfaqen këtu të ndara.</i>

HASH-ET · SHA-256

PËRMBAJTJA	e782bbbd2b67c248ff744ca0552fb23b252ec325bc32709c2c28ef5a87df7755
TEKSTI	be9ae6ac14be45804f3fe9fc460ca6ddd4044ef9763ad985b2f0982e5ffb8037
PAMJA	5212b9580e18fc2dff20745de55d027d0da1f360b3ae20b5b86ba023341a3de3

ZINXHIRI I PROVËS

KJO HYRJE	7bcd31fb2b65a006e49cdc2f3f31c08c1d869227e3d3a4944de1b3968e5a1c97
E MËPARSHMJA	—
RRËNJA MERKLE	c7a75d4e97f15d3e958d465239e1c71bb40d45b8a21d91e3a3082ceeaaccabb6
ANKORUAR	Polygon PoS · bllok 46999961
TRANSAKSIONI	0x9f101f0a9ef81bebcef7f65ead1d491137ba1debbb84e468bd6f36819a70a1e1
IPFS	QmTZEeDTCBaB1fPkMVV3rEoHsyo2JVYTsMhveP7YKAGcW5



SKANOJE PËR TA VERIFIKUAR

Kodi të nxjerr te eksploruesi i STAMLES. Ai regjistër nuk është yni: nëse serveri ynë bie nesër, vula mbetet aty ku është.

Faqja tregon njërin nga tri gjendjet — **nuk u gjet**, **në radhë**, ose **e konfirmuar** me bllokun, rrënjën Merkle dhe transaksionin në Polygon. Krahazo hash-in që gjen atje me atë të shtypur më lart: nëse përputhen, kjo kapje ekzistonte para asaj ore, dhe ne nuk mund ta kishim ndryshuar pas saj.

<https://scan.stamles.eu/verify/7bcd31fb2b65a006e49cdc2f3f31c08c1d869227e3d3a4944de1b3968e5a1c97>

PAMJA E FAQES

Renderuar nga HTML-ja jonë e ruajtur, jo nga rrjeti. **Riprodhon kopjen tonë, jo pamjen e atëhershme:** stilet dhe imazhet e largëta mund të mos ekzistojnë më ose të kenë ndryshuar.

Motori: chromium-stored+assets · dritarja 1280×1024 px

FLASH NEWS

Eksplozivi i lidhur me celular në Durrës, arrestohen dy persona
Bie në humnerë, humb jetën 40-vjeçari në Malësi të Madhe
Himara dhe Fieri digjen gjithë natën, Rama e mbyll me një postim: Situata është nën kontroll
Kuvendi rikthehet në punime më 8 shtator, territorialja në fokus
'Përtej oqeanit'/ Berisha mbërrin në SHBA, shqiptarët i japin mirëseardhjen e ngrohtë kreut të PD-së

E-TJERA

50 mln euro apartamente të sekuestruara, çfarë ndodh me blerësit, a e humbasin banesën

P POLITIKO
2 AUGUST 2026, 08:28



Nga pagesat 100% me kontrata porosie për blerje apartamentesh para përfundimit të objektit deri te sekuestrimet e SPAK. Pas objekteve që kanë rënë në rrjetën e sekuestrimeve, janë shumë individë që do të gjenden në një situatë të vështirë për të pajisur me certifikatën e pronësisë apartamentet e tyre, të blera me kontrata porosie. Çfarë do të ndodhë me paratë e tyre? A e humbasin apartamentin? Kush i dëmshpërblen këta blerës?

Një apartament me vlerë totale 92 mijë euro është blerë përmes një kontrate porosie nga një qytetar i cili ka paguar 100% të shumës së përcaktuar në kontratë. Marrëveshja për prenotimin e pronës është nënshkruar te noteri, kur objekti ndodhej ende në fillimet e punimeve (në fazën e gropës).

Një tjetër rast i ngjashëm lidhet me një apartament me vlerë 59 mijë euro, ku edhe në këtë rast, blerësi ka paguar të gjithë shumën përpara përfundimit të objektit, gjithashtu në fazën e hershme të fillimit të punimeve.

Të joshur nga çmimi më i ulët sesa ai i shitjes përfundimtare, në të dyja rastet e kontratave të porosisë që "Monitor" konsultoi me një nga zyrtarët noterialë në Tiranë, rezultoi se blerësit kishin kryer pagesën për 100% të vlerës së apartamenteve, megjithatë ende nuk kishin marrë certifikatën e pronësisë (tapinë e pronës).

Noteri Fatmir Laçe, njëkohësisht edhe këshilltar i përgjithshëm i Unionit Botëror të Noterëve (UINL), pohoi se kjo nuk është një praktikë e rrallë në tregun shqiptar të ndërtimit.

Ai shpjegon se skema më e zakonshme e pagesave përmes kontratave të porosisë parashikon që rreth 75% e shumës të paguhet në fazën e parë të ndërtimit, që njihet si faza e ndërtimit në gropë apo faza e ngritjes së karabinës ose ngritjes së mureve, ndërsa pjesa e mbetur paguhet brenda 3 deri në 4 muajve.

"Në shumicën e kontratave përfundimtare të shitblerjes së apartamenteve rezulton se



Berisha në Amerikë/ Të dielën takimi me shqiptarët, më 9 shtator Konventa Republikane

Kryetari i Partisë Demokratike, Sali Berisha, ka mbërritur në Shtetet e Bashkuara të Amerikës, në vizitën e tij të parë...

5 September 2026, 19:13

Levani në flakë/ Reuters sjell pamje nga zjarri 'apokaliptik'

Një banesë që përfshihet nga flakët, një i moshuar që qëndron i dëshpëruar përballë saj dhe njerëz...

5 September 2026, 13:43

Himara dhe Fieri digjen gjithë natën, Rama e mbyll me një postim: Situata është nën kontroll

5 September 2026, 12:19

PRINT

Malltezi publikon librin për çështjen "Berisha": 35 falsifikimet e pr...

Si revista shqiptare pushtoi senatin amerikan dhe bibliotekat botërore

Nikaj!

177 vjet më parë, Jeronim De Rada themloi gazetën e parë shqiptare...

pagesa e piote per pronen eshte kryer ne kuader te kontrates se porosisë. Kjo tregon qartazi se shumica e investimeve rezidenciale që po zhvillohen në vend po financohen nga vetë paratë e blerësve", shprehet z. Laçe.

Sipas noterit Fatmir Laçe, gati 90% e projekteve në Tiranë vijnë të financohen nga blerësit përmes kontratave të porosisë. "Në praktikën shqiptare, shumica e ndërtimeve realizohen pikërisht me fondet e porositësve.

Sipërmarrësi nuk ndërton kryesisht me kapitalin e vet, por me pagesat që kryhen nga qytetarët sipas kontratave të porosisë. Kjo do të thotë se apartamenti ndërtohet ekonomikisht me paratë e blerësit dhe jo vetëm me burimet financiare të sipërmarrësit.

Nuk ka si të ndodhë ndryshe kur një kompani sipërmarrëse me kapital 10 euro ndërton një resort me vlerë 5 milionë euro", thekson noteri z. Laçe.

Por bumi në sektorin e ndërtimit vijon të fshehtë edhe anën e errët të tij, atë të pastrimit të parave nga grupet kriminale.

Rreth 50 milionë euro është vlera totale e pasurive të paluajtshme rezidenciale të konfiskuara që administrohen nga Agjencia e Administrimit të Pasurive të Sekuestruara dhe të Konfiskuara (AAPSK). Në total, numri i pasurive të paluajtshme të administruara ka arritur në 345 prona.

Të dhënat e bëra publike nga AAPSK për Monitor tregojnë se pjesa më e madhe e vlerës së këtyre pronave është përqendruar në Tiranë. Rreth 75% e vlerës totale të pronave rezidenciale të konfiskuara, ose rreth 3.4 miliardë lekë, ndodhen në Tiranë, nga një vlerë totale prej 4.6 miliardë lekësh.

Pas Tiranës, pjesën më të madhe të vlerës së pronave të sekuestruara e zënë Durrësi dhe Fieri, me rreth 9% secili të vlerës totale. Ndërsa qytetet Elbasan dhe Kavajë përfaqësojnë rreth 2% secili të vlerës së pronave të konfiskuara.

Në Sarandë dhe Berat, pesha e pronave të sekuestruara është rreth 1% për secilin qytet. Pjesa tjetër shpërndahet në qytete të tjera, me vlera më të ulëta.

Agjencia e Administrimit të Pasurive të Sekuestruara dhe të Konfiskuara (AAPSK) ushtron veprimtarinë e saj në zbatim të Ligjit nr. 34/2019 "Për administrimin e pasurive të sekuestruara dhe të konfiskuara", i cili përcakton kompetencat dhe përgjegjësitë e saj në procesin e administrimit të këtyre pasurive.

Vendosja e masës së sekuestrimit mbi një pasuri nuk është kompetencë e AAPSK-së. Kjo procedurë rregullohet nga Kodi i Procedurës Penale dhe legjislacioni i posaçëm në fuqi, ndërsa AAPSK angazhohet në administrimin e pasurisë pasi ajo i kalon për administrim sipas procedurave ligjore.

Në përputhje me Ligjin nr. 34/2019, i ndryshuar, AAPSK merr në dorëzim pasuritë e sekuestruara mbi bazën e vendimeve përkatëse. Konkretisht, neni 16 i ligjit parashikon marrjen në dorëzim të pasurisë së sekuestruar në bazë të vendimit të gjykatës ose urdhrit të prokurorit, ndërsa neni 17 përcakton procedurat për marrjen në administrim të pasurive të sekuestruara me urdhër të organit administrativ kompetent.

Pas marrjes në administrim, AAPSK ka përgjegjësi për ruajtjen, mirëmbajtjen dhe administrimin e pasurisë, duke synuar mbrojtjen dhe, kur është e mundur, rritjen e vlerës së saj ekonomike.

Për vitin 2025, sipas të dhënave të Strukturës së Posaçme Kundër Korrupsionit dhe Krimin të Organizuar (SPAK), vlera e aseteve të sekuestruara dhe të konfiskuara arriti 43.5 milionë euro.

Vlera e aseteve të sekuestruara është 50% më e ulët sesa në 2024. 66% e tyre apo 28.8 milionë euro, përfaqësojnë pasuri të sekuestruara në kuadër të Kodit të Procedurës Penale.

Ndërsa pjesa tjetër, 34% apo 14.7 milionë euro, u nënket pasurive të sekuestruara në

10 librat e Vitit të David Hudhrit

OPINEWS

Qeveria mban ende peng pagat e drejtësisë; Magistratët vazhdojnë të ...

Mirë se vini në republikën e kafenesë!

Kur autoriteti shtetë i bëhet me rotacion

Fjalor i ri, vjeshtë 2013- vjeshtë 2026

Udhëzues express për "Praninë Besnike", turi 60-minutësh i hallev!

VideoPolitiko



Rrëfimi i panjohur i Bujar Kapexhiut: Një jetë mes filmit, karikaturës dhe përballjes me pushtetin



Trauma gjenetike, Kele: Si ta thyejmë ciklin e prindërimit të ftohtë



Sulmet e panikut, Kele: Veçori e njerëzve të fortë

Më të lexuarat

Zjarr pranë depos së dinamitit në Qinan të Tiranës

Video/ Jo vetëm dhuna, si u përdhosën simbolet e Policisë...

POLITIKOFF

Përdorni fritezën me ajër? Këto 7 gabime mund t'ju rrezik...

...nëse pagesat, qytetarët dhe bizneset nuk e paguan pasurinë sekuestrore, atëherë kuadër të ligjit Antimafie.

Në vijim të luftës kundër korrupsionit dhe krimit të organizuar për 2025, SPAK arriti të sekuestrojë dhe konfiskojë një portofol të diversifikuar asetesh, përfshirë edhe 145 pasuri të paluajtshme.

Për vitin 2026, në mesin e muajit qershor, gjithashtu SPAK njoftoi goditjen e një grupi ndërkombëtar kriminal, të cilit iu sekuestruan një numër i lartë i pasurive të paluajtshme, përfshirë troje, apartamente, garazhe, vila, llogari bankare, shoqëri tregtare dhe pasuri të lidhura me projekte ndërtimi në Tiranë dhe zona bregdetare.

Paguan 100% të apartamentit, por objekti sekuestrohet nga SPAK. Çfarë ndodh me blerësin?

Pas këtyre objekteve që kanë rënë në rrjetet e sekuestreimeve, janë shumë individë që do të gjenden në një situatë të vështirë për të pajisur me certifikatën e pronësisë apartamentet e tyre, të blera me kontrata porosie.

Çfarë do të ndodhë me paratë e tyre? A e humbasin apartamentin? Kush i dëmshpërblen këta blerës?

Juristët dhe noterët shpjegojnë se sekuestrimi i një objekti nga SPAK nuk do të thotë se automatikisht qytetarët, që kanë blerë me kontrata porosie do të humbasin paratë e investuara, por sipas tyre në praktikë ekziston rreziku i rimarrjes së shumave të paguara.

Juristët shpjegojnë se, së pari, qytetari duhet të depozitojë padi civile në gjykatë, të dokumentojë ligjërisht origjinën e shumës së paguar për apartamentin, një proces që mund të jetë jo vetëm i vështirë, por edhe të zgjasë me vite në dyert e gjykatës.

Për juristin Jordan Daci, legjislacioni shqiptar ofron mbrojtje për qytetarët që kanë blerë një apartament në mënyrë të ligjshme dhe pa dijeni se ndërtuesi apo shitësi mund të ishte i përfshirë në aktivitete kriminale.

Ai shpjegon se blerësi në mirëbesim nuk humbet automatikisht të drejtat e tij vetëm sepse prona është bërë objekt hetimi nga SPAK. Por ai duhet të provojë se pagesat janë kryer në mënyrë të ligjshme, përmes dokumenteve bankare, kontratave dhe burimit të ligjshëm të të ardhurave.

“Çdo individ që blen një pronë në mirëbesim dhe ka përmbushur detyrimet e tij financiare ka të drejtë të fitojë pronësinë mbi sendin e blerë. Kjo mbrojtje parashikohet nga Kodi Civil.

Edhe në rastet e sekuestreimeve të kryera në kuadër të ligjit Antimafie, personat që kanë vepruar në mirëbesim gëzojnë mbrojtje. Megjithatë, ndryshe nga rastet e zakonshme, këtu duhet të provohet se apartamentet janë blerë përmes transaksioneve të ligjshme dhe se blerësit nuk kanë qenë pjesë e ndonjë skeme për pastrim parash.

Nuk mjafton vetëm të deklarosh se e ke blerë pronën. Ligjshmëria e transaksionit duhet të provohet me rrethana objektive, si dokumentacioni bankar, faturat e pagesave dhe burimi i ligjshëm i të ardhurave. Kjo i shërben çdo hetimi që mund të zhvillojë SPAK-u për të vërtetuar se blerësi nuk ka pasur asnjë lidhje me ndërtuesit dhe ka qenë thjesht një blerës në mirëbesim.

Ekziston edhe një praktikë e Gjykatës së Lartë, ku shprehimisht thuhet se të drejtat mbi sendin ndjekin fatin juridik të sendit, por të drejtat e palëve të treta në mirëbesim nuk cenohen. Për shembull, nëse një bankë ka dhënë kredi për një pasuri që më pas vihet nën sekuestro apo konfiskim, pjesa që garanton kredinë nuk mund të konfiskohet.

Ajo i takon bankës, pasi banka konsiderohet palë e tretë në mirëbesim. E njëjta logjikë juridike ndiqet edhe në këto raste”.

Për rastet e blerjeve të pronave me kontrata porosie, juristi Jordan Daci thekson se problemi nuk është mungesa e ligjit, por rastet e pagesave informale prej blerësve dhe

Horoskopi, 4 shtator 2026/
Çfarë kanë rezervuar yjet për

Qëndrimi i zgjatur ulur rrit
me 9% rrezikun e vdekjes
nga...

Ish-banori i Big Brother VIP
Kosova, humb jetën në
akside...

Horoskopi, njihuni me
parashikimin e yjeve

mungesa e kapitalit financiar të ndërtuesve për të dëmshtëpërblyer blerësit e rregullt.

"Qytetarët janë të mbrojtur nga ligji, por shpesh mosmbrojtja e tyre vjen si pasojë e informalitetit në veprimet juridike që kryejnë. Mungesa e kujdesit i ekspozon ata ndaj rreziqeve.

Për shembull, mund të bëhet fjalë për para të kursyera ndër vite, të mbajtura në banesë dhe jo të depozituara në bankë, çka e bën të vështirë provimin e origjinës së tyre. Po kështu, në praktikë ndodh që një çmim deklarohet në kontratë për efekt të financimit bankar, ndërsa një pjesë tjetër e pagesës kryhet në dorë dhe mbetet e padeklaruar. Të gjitha këto situata e ekspozojnë individin ndaj rrezikut për të humbur të drejtat mbi pronën.

Qytetarëve që kanë vepruar në mënyrë të rregullt dhe të ligjshme nuk duhet t'u ndodhë asgjë me pronën e tyre. Ndërsa ata që kanë vepruar në informalitet do të trajtohen si bashkautorë të veprës penale dhe pasuritë e tyre do t'u nënshtrohen konfiskimit.

Ky është një rrezik që e merr çdo person kur hyn në marrëdhënie juridike me një subjekt tjetër. Nëse nuk respektohen kërkesat e ligjit, nuk mund të ketë mbrojtje të plotë juridike.

Për rastet e tjera të individëve që kanë vepruar konform ligjit, por dëmtohen nga veprimet e shoqërisë ndërtuese, ata mund t'i drejtohet gjykatës me padi civile për dëmshtëpërblim. Megjithatë, në praktikë, shumë prej këtyre shoqërive nuk disponojnë kapital apo pasuri të mjaftueshme për të përmbushur detyrimet që mund t'u ngarkohen me vendim gjykatë".

Por si duhet të veprojë një blerës nëse prona konfiskohet?

Noteri Fatmir Laçeç shpjegon se sekuestrimi i pasurive të paluajtshme nuk është i njëjtë me konfiskimin. Sipas tij, sekuestrimi është një masë e përkohshme që vendoset gjatë hetimeve, ndërsa konfiskimi është një vendim përfundimtar i gjykatës.

"Në rastin e konfiskimit të një prone, kur porositësi ka vepruar në mirëbesim dhe ka shlyer plotësisht çmimin e saj, ai, në bazë të nenit 106 të Kodit Civil, ka të drejtë t'i kërkojë gjykatës kthimin e pronës. Nëse kthimi i pronës është i pamundur, ai mund të kërkojë kthimin e shumës së paguar.

Gjithashtu, porositësi ka të drejtë të kërkojë edhe shpërblimin e dëmit të pësuar, duke përfshirë si dëmin pasuror, ashtu edhe dëmin moral, nëse plotësohen kushtet e parashikuara nga ligji.

Pagesa e plotë e çmimit nuk është një fakt i parëndësishëm. Përkundrazi, ajo provon se qytetari ka përmbushur plotësisht detyrimin e tij kontraktor dhe ka investuar kursimet e tij në atë pasuri.

Nëse kontrata është lidhur në përputhje me ligjin, është formalizuar me akt noterial dhe pagesat janë kryer në mënyrë të dokumentuar, atëherë porositësi ka fituar një pozitë juridike që meriton mbrojtje.

Për më tepër, çdo kontratë porosie duhet të regjistrohet në Kadastër, në mënyrë që të shmanget mundësia e lidhjes së më shumë se një kontrate porosie për të njëjtën pronë, siç ka ndodhur në të kaluarën kur një regjistrim i tillë nuk ishte i detyrueshëm.

Sigurisht, masa e sekuestrit mund të kufizojë përkohësisht ushtrimin e disa të drejtave, por ajo nuk duhet të zhdukë automatikisht interesin legjitim të blerësit në mirëbesim.

Në një shtet të së drejtës është e domosdoshme që gjykata të analizojë rast pas rasti nëse pasuria përfaqëson realisht produkt të veprimtarisë kriminale, apo është krijuar me fondet e qytetarëve që kanë vepruar në mënyrë krejtësisht të ligjshme", shpjegon zoti Laçeç.

Problemi nuk është ligji, por zvarritja e zbatimit të tij

Ndërsa për juristin Aigest Milo, partner ekzekutiv në kompaninë ligjore "KALO & ASSOCIATES", në teori blerësi në mirëbesim mbrohet nga ligji, por ai vlerëson se në praktikë, situata është shumë më e ndërlikuar.

Sipas tij, qytetarët shpesh mbeten për vite me radhë pa mundur të përdorin apartamentin e tyre, pasi prona qëndron nën sekuestro deri në përfundim të procesit penal.

"Në parim, nëse dikush ka blerë pa dijeni për origjinën e paligjshme të parave të

Pamja këtu është e ri-koduar për ta futur në dokument. Artefakti autoritar është skedari WebP i ruajtur, dhe hash-i i tij është ai i shtypur te faqja e parë — pra dallimi është i verifikueshëm, jo i fshehur.