

**RELACION
PËR
PROJEKTLIGJIN**

**“PËR KALIMIN NË PRONËSI TË TOKËS BUJQËSORE TEK
PERSONAT FIZIKË DHE JURIDIKË TË HUAJ.”**

**I. QËLLIMI I PROJEKTAKTIT DHE OBJEKTIVAT QË SYNOHEN
TË ARRIHEN**

Miratimi i këtij projektligji është në kuadër nismave të ndërrmarra për arritjen e antarësimit të Shqipërisë në Bashkimin Evropian (BE), në mbështetje të kapitullit të 4 “Lëvizja e lirë e kapitalit” si një nga kapitujt më të rëndësishëm të këtij procesi, një kapitulli që trajton masat dhe reformat që duhen marrë për të krijuar një treg të hapur konkurrues dhe të integruar për kapitale, pasuri dhe investime midis Shqipërisë vendeve të Bashkimin Evropian (BE).

Vetë kapitulli 4 “Lëvizja e lirë e kapitalit” ka si qëllim të sigurojë që lëvizja e kapitalit të jetë e lirë e papenguar duke eliminuar barrierat administrative financiare dhe legislative që mund të pengojnë investimet dhe transferimet e kapitaleve midis Shqipërisë dhe BE.

Me miratimin e këtij projektligji synohet të krijohet një kuadër të qartë dhe i qëndrueshëm ligjor për kalimin në pronësi të tokës bujqësore te personat fizikë dhe juridikë të huaj, në mënyrë që të sigurohet përdorimi racional, zhvillimi i qëndrueshëm dhe rritja e investimeve në sektorin bujqësor të Republikës së Shqipërisë.

Ky ligj synon të garantojë balancë mes interesit publik kombëtar dhe nxitjes së investimeve të huaja në bujqësi, duke mbrojtur tokën si pasuri dhe burim strategjik kombëtar.

Objektivat që synohen të arrihen nëpërmjet këtij projektligji janë:

- a) Krijimi i një kuadri ligjor transparent dhe të sigurt për kalimin e pronësisë së tokës bujqësore te personat fizikë dhe juridikë të huaj, në përputhje me Kushtetutën dhe legjislacionin kombëtar për pronësinë e paluajtshme.
- b) Nxitja e investimeve të huaja në bujqësi dhe agrobiznes, duke i mundësuar subjekteve të huaja të zhvillojnë aktivitete bujqësore në tokë bujqësore, sipas parashikimeve të përcaktuar në këtë ligj.
- c) Sigurimi i mbrojtjes së interesave kombëtare, duke përcaktuar kufizime për zonat me rëndësi strategjike, ushtarake, ekologjike, historike apo arkeologjike, ku ndalohet kalimi i pronësisë.
- d) Forcimi i kontrollit dhe administrimit të tokës bujqësore shtetërore, përmes përcaktimit të procedurave të qarta për verifikimin, miratimin dhe regjistrimin e kalimit të pronësisë, në bashkëpunim me institucionet përgjegjëse.

II. VLERËSIMI I PROJEKTAKTIT NË RAPORT ME PROGRAMIN POLITIK TË KËSHILLIT TË MINISTRAVE, ME PROGRAMIN ANALITIK TË AKTEVE DHE DOKUMENTE TË TJERA POLITIKË

Projektligji i propozuar është parashikuar të miratohet gjatë vitit 2026 në Programin të Përgjithshëm Analitik të projektakteve që do të paraqitet për shqyrtim në Këshillin e Ministrave gjatë vitit 2026.

III. ARGUMENTIMI I PROJEKT-AKTIT LIDHUR ME PËRPARËSITË, PROBLEMATIKAT, EFEKTET E PRITSHME.

Nevoja për hartimin e këtij projektligji erdhi si rezultat i harmonizimit të kuadrit ligjor në përmbushje të detyrimeve të Planit të Punes së Kapitullit 4 – “Levizja e Lirë e Kapitalit”, ku parashikohet dhe ndryshimi i Ligjit nr. 8337, datë 30.4.1998 “*Për kalimin e pronësisë së tokës bujqësore, pyjeve, livadheve dhe kullotave*”, ose hartimi i një draftligji të ri kjo:

Në funksion të përafrimit me *acquis communautaire*, në veçanti me Council Directive 88/361/EEC of 24 June 1988 for the implementation of Article 67 of the Treaty, e cila përcakton parimet themelore për lirinë e levizjes së kapitalit dhe përfshin blerjen e pasurive të paluajtshme si një formë e transaksioneve të kapitalit.

Gjithashtu nevoja e hartimit të ligjit të ri dhe në zbatim të nenit 50/b, të Ligjit nr. 9590, datë 27.7.2006, “Për ratifikimin e Marrëveshjes së Stabilizim Asociimit ndërmjet Republikës së Shqipërisë dhe Komunitetit Europian e shteteve të tyre anëtare”.

Mungesa e një baze ligjore të qartë që lejon kalimin e pronësisë ose të drejtës së përdorimit të tokës bujqësore për të huajt pengon investitorët potencialë dhe krijon pasiguri juridike. Ligji ekzistues nr. 8337, date 30.4.1998, “*Për kalimin ne pronesi te tokes bujqesore, pyjore, livadheve dhe kullotave*”, i ndryshuar, ka objekt rregullimin juridik të kalimit në pronësi të tokës bujqësore, pyjeve livadheve, dhe kullotave.

Këto kategori të pasurisë së paluajtshme me cilësi të ngjashme, sipas përcaktimeve që u jep Kodi Civil i Republikës së Shqipërisë, në vitin 1998 janë trajtuar në një ligj për faktin se kanë qenë në administrim të një dikasteri të vetëm të ish Ministrisë Bujqësisë dhe Ushqimit. Aktualisht, Ministria e Bujqësisë dhe Zhvillimit Rural ka në administrim vetëm tokën bujqësore, ndërsa të tre kategoritë e tjera janë në administrim të Ministrisë së Mjedisit, si dhe pyjet dhe kullotat ju kanë kaluar në pronësi bashkive me Vendim të Këshillit të Ministrave. Në këtë rast, si objekt i ndryshimeve ligjore për institucionin e MBZHR mbetet vetëm toka bujqësore.

Në nenin 3 të ligjit ekzistues, kategoritë e mësipërme nuk mund të tjetërsohen deri në kompensimin e ish-pronarëve. Neni ka përcaktuar se “Tokat bujqësore, pyjore, livadhet dhe kullotat, pronë e shtetit, nuk mund të tjetërsohen deri në kompensimin e ish-pronareve, përveç rasteve kur parashikohet ndryshe në ligj. Përfundimisht bëhet vetëm për rastet e kalimit të pronësisë për efekt të zbatimit të ligjit nr.7698, datë 15.4.1993 “*Për kthimin dhe kompensimin e pronave ish-pronarëve*”, i ndryshuar.

Ligji nr. 133/2015 “*Për trajtimin e pronës dhe përfundimin e procesit të kompensimit të pronarëve*”, ka parashikuar që procesi i kompensimit të ish pronarëve do të përfundojë deri në vitin 2028. Në pikën 4, neni 12 i këtij ligji

parashikohet që fondi i tokës kaluar tek ATP nuk mund të tjetërsohet deri në përfundim të procesit këtij përfshihet sipërfaqja e tokës bujqësore objekt i VKM nr 770/2014

Në nenin 4 të ligjit, ekzistues për këto kategori të pasurive të paluajtshme nuk lejohet kalimi i së drejtës së pronësisë mbi personat fizikë e juridikë të huaj, ku citohet;

“Kalimi i së drejtës së pronësisë të tokës bujqësore, pyjore, livadheve dhe kullotave nuk i’u njihet personave fizike dhe juridike të huaj, por personat fizikë juridikë të huaj gëzojnë të drejtën e marrjes me qira deri 99 vjet. Dhënia me qira e tokës bujqësore, pyjore, livadheve dhe kullotave bëhet sipas dispozitave të Kodit Civil”. Sipas këtij neni të huaj, personat fizikë e juridike gëzojnë të drejtën e marrjes me qira të tokës bujqësore si dhe shtetasit vendas.

Ligji nr. 9590, date 27.7.2006, “Për ratifikimin e Marrëveshjes së Stabilizimit Asociimit ndërmjet Republikës së Shqipërisë dhe Komunitetit Europian e shteteve të tyre anëtarë”, në nenin 50/b të tij përcakton:

“Filialet dhe degët e shoqërive Komunitare gëzojnë gjithashtu të drejtën për të fituar dhe fituar të drejta pronësie mbi pasuritë e patundshme ashtu si shoqëritë shqiptare, si edhe përsa u përket të mirave publike me interes të përbashkët, etj kur këto të drejta konsiderohen të nevojshme për kryerjen e veprimtarive ekonomike për të cilat ato janë themeluar, duke përjashtuar burimet natyrore, tokat bujqësore, pyjet, tokat pyjore. Shtatë vjet pas hyrjes në fuqi të kësaj marrëveshjeje, Këshilli i Stabilizimit-Asociimit do të vendosë modalitete për shtrirjen e të drejtave sipas këtij paragrafi dhe në sektorët e përjashtuar”.

Në zbatim të marrëveshjes për Stabilizim Asociimit ndërmjet Republikës së Shqipërisë dhe Komunitetit Europian e shteteve të tyre anëtare, për shit-blerjen e tokës bujqësore për persona fizike dhe juridike të huaj, lindi domosdoshmëria të bëhen amendime në legjislacionin aktual, ose dhe hartimi i një ligji të ri i cili krahas efekteve pozitive duhen marrë në konsideratë edhe pasojat e mundshme që rrjedhin nga ky veprim, ku:

Objekt i draftligjit janë tokat bujqësore në pronësi private si dhe në pronësi shtetërore, Sipas legjislacionit për ndarjen e tokës janë trajtuar me tokë bujqësore në pronësi rreth 445 mijë familje bujqësore.

Në draftligjin e hartuar është parashikuar dhe kalimi i së drejtes së pronesisë për personat fizike dhe juridike të huaj pë tokën bujqësore të emërtuar si “ tokë bujqësore e pandarë”, që aktualisht në vendin tonë shtrihen në një sipërfaqe prej rreth 100 mije ha, kaluar në administrim të njërive të pushtetit vendor.

Në këtë ligj është përcaktuar për personat fizike dhe juridike të huaj, e drejta e blerjes për një sipërfaqe prej 2 ha brenda të njejtës bashki si dhe deri 30 ha në shkallë Republike. Ky përcaktim përbën nëkohësisht një instrument “antimonopol” mbi tokën bujqësore. Kjo praktikë është përdorur p.sh. edhe në shtetet e tjera.

Gjithashtu në draftligjin e hartuar është parashikuar dhe kalimi i së drejtës së pronesisë për personat fizikë dhe juridike të huaj për fondin e tokës bujqësore të emërtuar “ disponibel shtetëror”. Kjo sipërfaqe toke prej 25 mije ha e ka origjinën nga tokat në administrim të ish-NB- ve dhe institucioneve të tjera shtetërore. Aktualisht, kjo është toke e pandarë, në pronësi shtetërore një sipërfaqe e konsiderueshme është dhënë me qira dhe nga MBZHR për aktivitet bujqësor dhe blegtoral.

Në formën që paraqitet ky projekt-ligj krijon mundësi që toka bujqësore të nënshtrohet shit-blejes për persona fizike dhe juridike të huaj. Në këtë rrugë bëhet e mundur vënia në shfrytëzim e një sipërfaqeje prej 100 mijë ha, gjë që përbën një potencial aktiv për zhvillimin e ekonomisë së vendit. Kjo përbën edhe argumentin pozitiv që jep shtysë për miratimin e këtij draft ligji.

Në rastin e shit-blejes së tokës në pronësi shtetërore, kompetencën e bartin edhe bashkë me juridiksionin e cilave shtrihet toka, por vendimi përfundimtar i mbetet ministrit të Bujqësisë, dhe Zhvillimit Rural bazuar kjo në ligjin Nr. 8743, datë 22.02.2001, “ Për pronat e paluajtshme të shtetit”, në të cilën toka bujqësore përcaktohet si “**pronë e paluajtshme e shtetit, që nuk është pronë publike**” dhe se këto toka kanë “**pronar Republikën e Shqipërisë**” dhe si të tilla ato edhe regjistrohen me këtë emër.

Ndryshimi i ligjit nr.8337, datë 30.4. 1998 “Për kalimin në pronësi të tokës bujqësore, pyjore, livadheve dhe kullotave” si dhe hartimi i draftligjit të ri për kalimin i pronësisë tek të huajt lidhet me proceset:

- Procesin e regjistrimit të titujve të pronësisë mbi tokën bujqësore dhe marrjes së certifikatave të pronësisë.

Procesin e regjistrimit të pasurive tokë bujqësore në pronësisë shtet miratuar VKM NR 22023

- Nuk ka përfunduar ende procesi i kthimit dhe kompensimit të ish-pronarëve në vend.

Për këtë qëllim janë miratuar:

Ligji nr. 111/2018 “*Për kadastrën*”, ligj që parashikon një sistem të rregulluar dhe të harmonizuar të regjistrimit të pasurive të paluajtshme.

Ligji nr. 20/2020 “*Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë*”, ky ligj përcakton procedurat dhe organin shtetëror përgjegjës për përfundimin e proceseve kalimtare administrativo-ligjore, të regjistrimit të titujve të pronësisë shtetërore dhe private, pronat e paluajtshme në Republikën e Shqipërisë, ku bëjnë pjesë titujt e pronësisë së tokës bujqësore, për cilat janë miratuar dhe dy akte nënligjore.

Përparësi kryesore e këtij projektligji është krijimi i një kuadri të qartë ligjor që përcakton kushtet, kriteret dhe procedurat për kalimin e pronësisë së tokës bujqësore të huajt duke eliminuar pasigurinë juridike që ka karakterizuar deri më tani marrëdhëniet e investitorëve të huaj me tokën në Shqipëri.

Projektligji gjithashtu nxit investimet e huaja në sektorin bujqësor, duke mundësuar futjen e kapitalit, teknologjive bashkëkohore dhe praktikave moderne të kultivimit e përpunimit të produkteve bujqësore.

Problematika me të cilat mund të haset projektligji janë rreziku i përqendrimit të tokës bujqësore në numër të kufizuar të investitorëve të huaj dhe mungesa e mekanizmave të fortë të kontrollit e mbikëqyrjes nga autoritetet vendore.

Rritja e investimeve në bujqësi është një nga efektet e pritshme ndërsa modernizimi i prodhimit bujqësor dhe krijimi i vendeve të reja të punës në zonat rurale përbëjnë disa efekte të tjera të prishme.

Në kuadrin e zhvillimit të procesit të integritit evropian, Shqipëria duhet të përafrojë legjislacionin për pronësinë mbi tokën me *acquis*-in e BE-së, ku lejohet pronësia e huaj mbi tokën bujqësore me kufizimet e përcaktuara të cilat garantojnë:

Relation shpjegues për projektligjin “Për kalimin në pronësi të tokës bujqësore tek personat fizikë dhe juridikë të huaj “

- Mbrojtjen e interesave kombëtare dhe të qëndrueshmërisë së sektorit bujqësor.
- Ruajtjen e kontrollit sigurinë dhe pavarësinë e vendit.
- Shmangien e dominimit ekonomik të të huajve në sektorin bujqësor dhe për të mbështetur fermerët vendas.
- Burimet bujqësore përdoren kryesisht për nevojat në vend duke mbajtur të qëndrueshme ekonominë e vendit dhe produktin vendas.

IV. VLERËSIMI I LIGJSHMËRISË, KUSHTETUTSHMËRISË DHE HARMONIZIMI ME LEGJISLACIONIN NË FUQI VENDAS E NDËRKOMBËTAR

Projektligji është hartuar në bazë të neneve 78 dhe 83 pika 1, të Kushtetutës.

V. VLERËSIMI I SHKALLËS SË PËRAFRIMIT ME ACQUIS COMMUNAUTAIRE (PËR PROJEKTAKTET NORMATIVE)

Ky projektligj nuk ka për qëllim përafrimin me ndonjë Rregullore Evropiane.

VI. PËRMBLEDHJE SHPJEGUESE E PËRMBAJTJES SË PROJEKTAKTIT

Projektligji i propozuar përmban 12 nene gjithsej, përmbajtja e të cilëve parashtrohet në mënyrë të përmbledhur, si më poshtë vijon:

Neni 1 – Qëllimi:

Përcakton qëllimin e ligjit, që është përcaktimi i parimeve, rregullave, procedurave dhe institucioneve për kalimin e pronësisë mbi tokën bujqësore te të huajt.

Neni 2 – Objekti:

Përcakton që objekti i ligjit janë tokat bujqësore shtetërore dhe tokat bujqësore në pronësi private.

Neni 3 – Përkufizime:

Saktëson termat kryesorë si “tokë bujqësore”, “Tokë bujqësore pronë e paluetshme”, “tokë bujqësore e emërtuar disponibël” “Tokë bujqësore e pandarë”, “tokë bujqësore në pronësi private”, “person fizik” dhe “person juridik”, sipas këtij projektligji.

Neni 4 – Kushtet për kalimin në pronësi të tokës bujqësore.

Lejon kalimin e pronësisë për persona fizikë dhe juridikë të huaj vetëm për tokat bujqësore shtetërore ose të pandara, në sipërfaqe të kufizuara dhe të drejtën e blerjes vetëm për qëllime investimi bujqësor.

Neni 5 – Ndalimet e tjetërsimit të tokës bujqësore:

Përcakton kufizimet ligjore, duke përjashtuar shitjen e tokës kur ajo ndodhet në zona me rëndësi strategjike, ushtarake, arkielgjike, parqe kombëtare, rezervate të florës dhe të faunës, historike ose kur është objekt i kthimit dhe kompensimit të pronave.

Neni 6 – Kriteret për fitimin e pronësisë së tokës bujqësore:

Vendos kushtet që duhet të përmbushin personat fizikë e juridikë të huaj, si banimi afatgjatë në Shqipëri, leja e posaçme, veprimtaria bujqësore dhe kufizimi i sipërfaqes etj.

Neni 7 – Detyrimet pas fitimit të pronësisë mbi tokën bujqësore

Parashikon që të huajt ta përdorin tokën vetëm për veprimtari bujqësore dhe blegtorale, në përputhje me destinacionin e saj;
të mos ndryshojnë kategorinë ose destinacionin e përdorimit të tokës bujqësore, përveç rasteve kur kjo lejohet me ligj;

Neni 8- Kriteret që duhet të plotësojnë familjet bujqësore për kalimin e pronësisë së tokës bujqësore tek personat fizikë dhe juridikë të huaj

Parashikon dokumentacionin që duhet të disponojnë familjet bujqësore shqiptare kur shesit tokën e tyre një personi ose subjekti të huaj për qëllime bujqësore.

Neni 9 – Procedura për kalimin e pronësisë së tokës bujqësore shtetërore

Përcakton procedurat për kalimin e tokës bujqësore shtetërore në pronësi të huaj.

Neni 10 – Shfuqizimi i ligjit të mëparshëm:

Parashikohet shfuqizimin e nenit 4, të Ligjit Nr. 8337, datë 30.04.1998 “Për kalimin në pronësi i tokës bujqësore, pyjore, livadheve dhe kullotave” të ndryshuar.

Neni 11 –Miratimi i akteve nënligjore

Ngarkohet ministria përgjegjëse për bujqësinë të miratojë aktin nënligjor në zbatim të pikës 4 të nenit 9, brenda 6 muajve nga hyrja në fuqi e këtij ligji.

Neni 12 –Hyrja në fuqi

Ky ligj hyn në fuqi 15 ditë pas botimit në Fletoren Zyrtare dhe i shtrin efektet pas 7 vitesh nga antarësimi i Republikës së Shqipërisë në BE.

VII. INSTITUCIONET DHE ORGANET QË NGARKOHEN PËR ZBATIMIN E PROJEKTAKTIT

Institucionet që ngarkohen për zbatimin e këtij projektligji janë Ministria e Bujqësisë, Bashkitë dhe ASHK, Ministria e Brendshme, të sigurojnë që shitjet të mos prekin zonat e mbrojtura apo strategjike.

VIII. PERSONAT DHE INSTITUCIONET QË KANË KONTRIBUAR NË HARTIMIN E PROJEKTAKTIT

Projektligji është hartuar nga Ministria e Bujqësisë dhe Zhvillimit Rural.

IX. RAPORTI I VLERËSIMIT TË TË ARDHURAVE DHE SHPENZIMEVE BUXHETORE

Ky projektligj nuk parashikon efekte financiare në buxhetin e shtetit.

Duke ju falënderuar për bashkëpunimin,

MINISTËR

Andis Salla

Konceptoi: Grupi Punës

M. Shahini

A. Hysaj

K. Vogli

Pranoi: A. Dedi

Miratoi: E. Aliaj

E. Bica

B. Mile

I. Ajdini

Konfirmoi: I. Shehu

Relacion shpjegues për projektligjin “Për kalimin në pronësi të tokës bujqësore tek personat fizikë dhe juridikë të huaj “